

**DOCUMENTAZIONE
PER LA COMMISSIONE DEGLI ESPERTI
PER LA VALIDAZIONE DEGLI STUDI DI SETTORE
ATTIVITÀ PROFESSIONALI**

Roma, 11 dicembre 2008

**Verbali delle riunioni svoltesi con le Associazioni di categoria
per la presentazione e la discussione dei prototipi degli studi di settore**

STUDIO TK29U

Codici attività:

71.12.50 - Attività di studio geologico e di prospezione geognostica e mineraria

72.19.01 - Ricerca e sviluppo sperimentale nel campo della geologia

STUDIO UK01U

Codice attività:

69.10.20 - Attività degli studi notarili

STUDIO UK08U

Codici attività:

74.10.29 - Altre attività dei disegnatori grafici

74.10.30 - Attività dei disegnatori tecnici

STUDIO UK16U

Codici attività:

68.32.00 - Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi

81.10.00 - Servizi integrati di gestione agli edifici

STUDIO UK20U

Codice attività:

86.90.30 - Attività svolta da psicologi

STUDIO UK56U

Codice attività:

86.90.12 - Laboratori di analisi cliniche

ATTIVITA' DEI PROFESSIONISTI

VERBALE DELLE RIUNIONI SVOLTE CON LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA PER LA PRESENTAZIONE E LA DISCUSSIONE DEI PROTOTIPI DEGLI STUDI DI SETTORE

STUDIO UK56U

Codice attività: 86.90.12 – Laboratori di analisi cliniche

In conformità a quanto stabilito dai protocolli d'intesa siglati con le Associazioni di Categoria in data 26 settembre 1996 e 14 dicembre 2006, l'approvazione degli studi è preceduta da una fase di confronto tendente a verificare l'idoneità degli stessi a rappresentare la realtà alla quale si riferiscono. A tal fine sono state convocate n. 2 riunioni presso la sede della So.Se. S.p.A, finalizzate a verificare la predetta idoneità relativamente al prototipo dello studio di settore UK56U, in data 21 maggio e 3 luglio 2008.

I risultati della cluster analysis sono stati messi a disposizione dei partecipanti in data 8 aprile 2008 con nota prot. n. . 52362/2008 e, nelle predette riunioni, sono state esaminati gli esempi forniti dalle stesse Associazioni.

Alle riunioni sono intervenuti i rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate, della SO.SE. S.p.A e delle seguenti Associazioni di categoria:

- ANISAP
- FEDERLAB
- FEDERLAZIO
- Ordine Nazionale Biologi
- URSAP-Federlazio

Lo studio di settore UK56U costituisce evoluzione dello studio TK56U, approvato con decreto ministeriale del 5 aprile 2006 ed entrato in vigore a decorrere dall'anno di imposta 2005.

L'illustrazione ed il successivo esame del prototipo ha consentito di verificare la sostanziale idoneità dello studio UK56U a rappresentare le effettive modalità operative e l'ambiente economico nel quale operano le imprese del settore.

Non vi sono da riportare altri interventi di rilievo ai fini del presente verbale, né sono pervenute specifiche osservazioni da parte delle Associazioni di categoria interessate e degli intervenuti alle riunioni.

In conclusione, i partecipanti concordano nel rinviare il prototipo dello studio in esame alla Commissione degli esperti per il relativo parere, esprimendo un sostanziale giudizio positivo.

Roma, 27 novembre 2008

ATTIVITÀ PROFESSIONALI

VERBALE DELLE RIUNIONI SVOLTE CON GLI ORDINI PROFESSIONALI E LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA PER LA PRESENTAZIONE E LA DISCUSSIONE DEI PROTOTIPI DEGLI STUDI DI SETTORE

STUDIO TK29U (evoluzione del precedente studio SK29U)

Codici attività:

71.12.50 - Attività di studio geologico e di prospezione geognostica e mineraria;
72.19.01 - Ricerca e sviluppo sperimentale nel campo della geologia.

In conformità a quanto stabilito dai protocolli d'intesa siglati con le Associazioni di Categoria in data 26 settembre 1996 e 14 dicembre 2006, l'approvazione degli studi è preceduta da una fase di confronto tendente a verificare l'idoneità degli stessi a rappresentare la realtà alla quale si riferiscono. A tal fine sono state convocate 2 riunioni presso i locali della SO.SE. S.p.A finalizzata a verificare la predetta idoneità relativamente al prototipo dello studio di settore TK29U, in data 24 giugno e 9 ottobre 2008.

Alla riunione sono intervenuti i rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate, della SO.SE. S.p.A e delle seguenti associazioni/ordini professionali:

- Consiglio Nazionale dei Geologi;
Consiglio Nazionale dei Geometri.

Lo studio di settore TK29U costituisce l'evoluzione del precedente studio SK29U, in vigore a decorrere dall'anno d'imposta 2004.

Nell'ambito della predetta riunione e dall'esame del prototipo è emerso quanto segue:

A) OSSERVAZIONI DELLE ASSOCIAZIONI

Il Consiglio Nazionale dei Geologi, con nota del 27 novembre 2008, riconoscendo una maggiore attendibilità del prototipo dello studio TK29U rispetto al passato, nonché una maggiore idoneità a verificare la congruità dei compensi dichiarati sia per i professionisti in normale attività sia per quelli che si trovano all'inizio o alla fine della propria carriera, evidenzia le seguenti osservazioni:

1. L'individuazione dei valori minimi con i quali confrontare i valori medi dichiarati dal professionista per ogni tipologia di incarico, non tiene conto del radicale mutamento dei compensi professionali determinato dall'entrata in vigore del D.L. 4/7/06, n. 223, che ha abrogato le norme relative agli obblighi di determinazione di tariffe minime per le attività libero professionali. Ciò comporta, in particolare per le "professioni tecniche", un appiattimento verso il basso delle tariffe applicate, particolarmente nel caso di incarichi pubblici affidati a mezzo gare al ribasso;

2. L'elenco delle attività riportate nel modello per l'applicazione dello studio di settore non consente la corretta e univoca individuazione della tipologia di prestazione svolta dal professionista. Tale difficoltà si riflette in un uso eccessivo della voce "altre attività, con effetti distorsivi sia sui risultati dell'elaborazione dello studio che di applicazione dello stesso. Al fine di aggiornare l'elenco delle attività svolte da prendere a riferimento per l'elaborazione dello studio il Consiglio Nazionale dei Geologi fa presente di aver avviato una procedura di censimento analitico a livello periferico, i cui risultati saranno forniti all'Agenzia delle entrate e alla SO.SE per le opportune valutazioni;
3. Un'ulteriore problematica scaturita dall'esame del prototipo è rappresentata dalla valenza attribuita agli incarichi per i quali siano stati percepiti compensi parziali nell'anno di riferimento. In questi casi la percezione di numerosi acconti di modesta entità possono determinare effetti distorsivi nell'applicazione dello studio dal momento che i compensi relativi ai predetti acconti risultano spesso inferiori ai valori minimi richiesti ai fini della congruità;
4. L'esame del prototipo ha inoltre evidenziato una scarsa attenzione nella rilevazione dei compensi forfetari che rappresentano una pratica assai diffusa nei confronti dei clienti in grado di assicurare al professionista un notevole numero di incarichi. In queste condizioni, il professionista è disposto ad applicare tariffe decisamente inferiori alla media;
5. Altro elemento critico è rappresentato dall'estrema variabilità remunerativa di prestazioni nominalmente identiche ma riconducibili a valori progettuali ed economici fortemente differenziati, la cui incidenza statistica può nel caso del singolo professionista non coincidere con quella media di mercato analizzato a livello provinciale, comportando quindi il mancato raggiungimento del minimo previsto dallo studio;
6. Il Consiglio Nazionale dei Geologi rileva che allo stato attuale pur non essendo ancora possibile valutare l'impatto della grave crisi economica che sta investendo il nostro Paese, esprime una viva preoccupazione riguardo all'applicazione del nuovo studio di settore elaborato sulla base di dati forniti in anni precedenti;
7. Lo stesso Consiglio ribadisce, infine, l'inadeguatezza delle modalità di calcolo degli indici di coerenza basati sui dati contabili, in quanto questi ultimi sono espressione del meccanismo di tassazione fondato sul criterio di cassa e, di conseguenza, non consente di rapportare compiutamente i costi sostenuti ai compensi percepiti, né di pesare correttamente la dotazione di beni strumentali rispetto ai compensi medesimi, né di valutare la c.d. "resa oraria".

B) OSSERVAZIONI DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In relazione alla possibile modifica del mercato causata dall'introduzione della "Legge Bersani" (punto 1 delle osservazioni) si fa notare come il breve lasso di tempo intercorso dall'effettiva applicazione della normativa e l'elaborazione dello Studio di Settore non consenta di effettuare una precisa analisi del fenomeno. Tuttavia, l'attribuzione della "tariffa minima" relativa alle attività svolte dal geologo si è basata su criteri estremamente prudenziali.

Per quanto riguarda il punto 2 delle osservazioni, L'Agenzia delle Entrate è disponibile ad integrare il contenuto del modello dello studio con ulteriori informazioni. Non appena il Consiglio Nazionale dei Geologi fornirà i risultati della procedura di censimento delle attività svolte da prendere a riferimento per l'elaborazione dello studio, sarà cura dell'Agenzia predisporre l'inserimento di un set di queste nuove variabili (in precedenza mappate sotto la generica voce "altre attività") all'interno del quadro Z, al fine contribuire a correggere l'effetto distorsivo sulla stima dei compensi lamentato dal Consiglio stesso.

In risposta alle osservazioni esposte ai punti 3, 4 e 5, l'Agenzia ha ribadito quanto già fatto presente in precedenti occasioni, ossia che la metodologia di elaborazione degli studi di settore per le attività professionali, fondata sul numero delle prestazioni professionali effettuate e il relativo valore medio dichiarato, è quella che consente di utilizzare i migliori indicatori sintetici della variabilità dei compensi derivante, nell'ambito di una stessa tipologia di incarico, da un insieme di fattori quali:

- il valore delle opere realizzate;
- il contesto territoriale in cui opera il professionista;
- l'esperienza professionale;
- l'impegno profuso dal professionista nello svolgimento dell'attività.

Un aspetto caratteristico e critico nella stima dei compensi è sempre stato quello relativo alla variabilità dei compensi a fronte di una stessa tipologia di prestazione effettuata.

Per cogliere e gestire correttamente questo aspetto, nelle funzioni di compenso, per ogni specifica tipologia di incarico, le prestazioni effettuate sono ponderate sulla base del valore medio dichiarato e successivamente confrontate con un valore definito congruo dallo studio che rappresenta un valore minimo e non medio.

Si deve, inoltre, tener presente che la definizione di tale valore minimo si fonda sulla raccolta di informazioni fornite dai contribuenti stessi che riguardano anche valori riferiti agli acconti percepiti dal professionista. Detti valori, pertanto, contribuiscono anch'essi ad individuare il valore di soglia su cui stabilire la congruità.

Per quanto riguarda la valutazione dell'impatto della grave crisi economica che sta investendo il nostro Paese (punto 6 delle osservazioni), l'Amministrazione finanziaria, come già successo in passato con il verificarsi di determinate congiunture economiche sfavorevoli si è sempre dimostrata disponibile ad accogliere le proposte di interventi utili a rendere gli studi di settore sempre più aderenti alle mutate condizioni economiche del paese, in particolar modo tenendo in considerazione i diversi effetti che la crisi ha generato sulle singole attività interessate dall'applicazione degli studi di settore.

Tuttavia allo stato attuale non sussistono sufficienti elementi per poter determinare quali siano i settori maggiormente colpiti dalla crisi ed in quale misura. Pertanto, occorrerà dapprima procedere ad un'analisi dettagliata dei dati e delle informazioni riferiti al periodo d'imposta 2008 al fine di poter esaminare l'impatto sui singoli settori economici.

Al riguardo, la stessa Commissione degli esperti per gli studi di settore, riunitasi in seduta straordinaria in data 6 novembre 2008 per analizzare e valutare i riflessi della crisi economica sul sistema "Studi di settore", nel riconoscere che l'impatto del "fenomeno crisi" possa essere valutato solo a posteriori, ha stabilito di procedere ad un monitoraggio del citato fenomeno attraverso l'approfondimento dei dati che saranno forniti da fonti specializzate, nonché attraverso il riscontro delle informazioni contenute nei modelli di dichiarazione e nei modelli per gli Studi di settore.

Inoltre, per rispondere in modo più puntuale alla lamentata mancanza di rappresentatività degli studi di settore che, in quanto evoluti sulla base di dati che risalgono al periodo d'imposta 2006, non riuscirebbero a tener conto dell'attuale stato di crisi che ha coinvolto l'intero sistema economico globale, occorre considerare che anche il governo è intervenuto recentemente con decreto legge n. 185 del 28 novembre 2008, che all'art. 8, "Revisione congiunturale speciale degli studi di settore", in deroga all'articolo 1, comma 1, del d.P.R. n. 195/1999, ha previsto la possibilità che gli studi di settore possano essere integrati con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previo parere della Commissione degli Esperti, istituita ai sensi dell'art. 10, comma 7, della legge n. 146/98, "*...al fine di tenere conto degli effetti della crisi economica e dei mercati, con particolare riguardo a determinati settori o aree territoriali... L'integrazione tiene conto dei dati della contabilità nazionale, degli elementi acquisibili presso istituti ed enti specializzati nella analisi economica, nonché delle segnalazioni degli Osservatori regionali per gli studi di settore, istituiti con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 ottobre 2007...*".

Per quanto riguarda il punto 7, l'Agenzia ribadisce che la funzione attribuita agli indicatori economici di coerenza, riguarda la possibilità che essi vengano utilizzati, all'interno dell'Agenzia, ai soli fini di selezione dei soggetti da sottoporre a controllo, a seguito del quale rimane a carico dell'Agenzia l'onere di dimostrare eventuali comportamenti irregolari del contribuente.

Detti indicatori, pertanto, al verificarsi di una segnalazione di incoerenza, non consentono l'emissione di alcun atto amministrativo a fronte del quale il contribuente è chiamato a giustificare la mancata dichiarazione di maggiori imponibili.

C) CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce delle osservazioni sopra effettuate e considerato che lo studio TK29U ha subito modifiche radicali rispetto al precedente SK29U, il Consiglio Nazionale dei Geologi ritiene indispensabile un periodo di monitoraggio che consenta di apportare le ulteriori modifiche prima dell'approvazione definitiva.

In conclusione, i partecipanti concordano nel rinviare alla Commissione degli esperti, per il relativo parere, il prototipo dello studio TK29U.

Roma, 9 dicembre 2008



CONSIGLIO NAZIONALE
DEI GEOLOGI

VIA VITTORIA COLONNA, 40 - 00193 ROMA
TEL. (06) 68807736 - 68807737 - FAX (06) 68807742
E-mail: info@consiglionazionalegeologi.it

AGENZIA DELLE ENTRATE Direzione Centrale Accertamento Ufficio Studi di Settore
28 NOV. 2008
Prot. n° 2008 / 180632

Roma, 27 novembre 2008
Rif. P/M5/4891

Spett.le Agenzia dell'Entrate
Direzione Centrale Accertamento
c.a. Dott. Alessandro Madia
Ufficio Studi di Settore
Viale Europa, 242
00144 ROMA
e-mail alessandro.madia@agenziaentrate.it

e.p.c. Spett.le SO.SE.
c.a. Dott. Mauro Amatori
Via M. Maggini, 48/c
00143 ROMA
e-mail mamatori@sose.it

Raccomandate a.r.

OGGETTO: Osservazioni in merito al prototipo dello Studio di settore TK29U, evoluzione dello studio di settore SK29U, codici attività:
71.12.50 Attività di studio geologico e di prospezione geognostica e mineraria;
72.19.01 Ricerca e sviluppo sperimentale nel campo della geologia.

Lo Studio TK29U, evoluzione dello Studio SK29U, ha recepito la nuova metodologia che fonda l'elaborazione della funzione di ricavo sul numero e sulla tipologia delle prestazioni effettuate e degli incarichi assunti, anche se non ultimati, per i quali siano stati percepiti compensi, anche parziali, nell'anno di riferimento, non assumendo più alcuna rilevanza, ai fini della congruità, i costi sostenuti ed il valore dei beni strumentali impiegati. Tale nuova metodologia, in affiancamento agli altri parametri conoscitivi già messi in essere, sembra comportare una maggiore attendibilità rispetto al passato ed appare maggiormente idonea a verificare la congruità dei compensi dichiarati sia per i professionisti in normale attività sia per i professionisti che si trovano all'inizio od alla fine della propria carriera o che svolgono anche altre attività.

Tuttavia, nel corso delle riunioni tenutesi presso la SO.SE. per la presentazione del nuovo prototipo dello Studio TK29U, sono emerse una serie di criticità che qui di seguito si evidenziano:

CONGRUITA'

1) La valutazione della congruità viene effettuata dal nuovo software ponendo a confronto il valore medio degli incarichi, per tipologia di attività, così come dichiarati dal professionista in sede di compilazione del modello, con il valore "minimo" quantificato attraverso l'osservazione di una distribuzione di compensi relativi alle medesime prestazioni a livello provinciale e sulla base dei dati forniti dagli stessi professionisti in sede di compilazione dei modelli degli anni precedenti.

Pertanto, la individuazione dei valori minimi non tiene ancora conto del radicale mutamento dei compensi professionali determinato dall'entrata in vigore del D.L. 4/7/06 n. 223, convertito con modificazioni nella L. n. 248/06, che ha abrogato le norme relative agli obblighi di determinazione di tariffe minime per le attività libero professionali. Ciò ha comportato e comporta, in particolare per le c.d. "Professioni Tecniche", un appiattimento verso il basso delle tariffe applicate che presumibilmente si protrarrà negli anni a venire. Ancora maggiore, inoltre, è l'effetto di tale "liberalizzazione" nel caso di incarichi pubblici affidati a mezzo gare al ribasso dove si assiste ad offerte con "sconti" molto elevati se non anche estremi da parte di giovani professionisti che ritengono di potere utilizzare tale sistema per entrare nel mondo lavorativo.

2) Con la nuova metodologia applicata allo Studio TK29U, assume fondamentale importanza la corretta individuazione della tipologia di prestazione svolta, in quanto ad ognuna di esse è attribuito il valore "minimo" di riferimento utilizzato per l'elaborazione della funzione di ricavo. Al riguardo, come già rappresentatoVi, si ribadisce che l'elenco delle attività riportato nel modello non si può reputare esaustivo, anche alla luce del continuo evolversi dell'attività professionale, né riflette l'effettiva classificazione come anche derivante dalla distinzione operata dalle norme tariffarie che, ancorché non vincolanti, restano vigenti e costituiscono un valido riferimento sia per i professionisti che per le amministrazioni pubbliche committenti. Inoltre, le istruzioni spesso non consentono l'univoca individuazione della prestazione effettuata. La difficoltà da parte del compilatore del modello di individuare con chiarezza la tipologia di attività da indicare, comporta frequentemente un utilizzo eccessivo della voce "altre attività" con evidenti effetti distorsivi sia sui risultati dell'elaborazione che sui dati successivamente utilizzati dall'Amministrazione per aggiornare i valori "minimi". Inoltre l'eccessivo ed impreciso utilizzo della voce "altre attività" negli anni precedenti, ha comportato un'altrettanto imprecisa rilevazione del valore "minimo" delle prestazioni appartenenti a tale categoria residuale inficiando, di fatto, l'attendibilità del risultato della funzione di stima dei compensi in presenza di prestazioni ivi classificate. Altro elemento critico è poi la mancata previsione di prestazioni accessorie a bassa redditività quali redazioni di istanze, assistenza tecnica per sopralluoghi, presentazioni o estrazioni di documenti e simili, il cui limitato ammontare comporta in partenza un'esposizione all'inadeguatezza rispetto ai generici minimi. Al fine di aggiornare l'elenco delle attività svolte da prendere a riferimento per le elaborazioni statistiche, questo Consiglio ha avviato una procedura di "censimento" analitico a livello periferico i cui risultati

verranno forniti alla SO.SE. ed alla Agenzia delle Entrate per le opportune valutazioni e riflessioni.

- 3) Ulteriore problematica scaturita dall'esame della nuova metodologia di calcolo è rappresentata dalla valenza attribuita agli incarichi, anche se non ultimati, per i quali siano stati percepiti compensi, anche parziali, nell'anno di riferimento. In questo caso la prestazione si reputa eseguita sia nel periodo d'imposta in cui viene percepito l'acconto (o gli acconti) sia nel periodo (o nei periodi) d'imposta in cui viene percepito il saldo. Nel caso, ormai piuttosto frequente, che vengano ricevuti acconti di modesta entità per prestazioni di durata pluriennale, è molto probabile che il compenso associato a tali prestazioni possa risultare inferiore al "minimo" richiesto dallo Studio di Settore con i conseguenti effetti distorsivi sulla elaborazione della funzione di stima dei compensi percepiti.
- 4) L'esame del prototipo ha inoltre evidenziato una scarsa attenzione nella rilevazione dei compensi forfetari che rappresenta una pratica ormai largamente applicata nei confronti di soggetti economici in grado di assicurare al professionista un notevole numero di incarichi garantendo una attività continuativa nel tempo. In queste condizioni il professionista è disposto ad applicare tariffe decisamente inferiori alla media in quanto, in contropartita, riceve un beneficio in termini di certezza di flusso finanziario.
- 5) Altro elemento critico non valutato dal prototipo è l'estrema variabilità remunerativa di prestazioni nominalmente identiche ma potenzialmente riconducibili a valori progettuali ed economici fortemente differenziati, la cui incidenza statistica può nel caso del professionista non coincidere con l'incidenza statistica della media di mercato analizzato a livello provinciale, comportando in tal modo un frequente "sforamento" dei minimi.
- 6) Particolare rilevanza, infine, assume l'impatto della gravissima crisi economica che ha ormai investito in pieno anche il nostro Paese con conseguenze solo in parte valutabili ad oggi e di difficile previsione per l'immediato futuro. A tale proposito, pur valutando positivamente il documento approvato il 6.11. u.s. dalla Commissione degli esperti presieduta dal Dott. Brunello, contenente indicazioni in merito al percorso di analisi e di valutazione degli effetti della crisi finanziaria ed economica in atto, da realizzare con il contributo di tutti gli attori coinvolti (Agenzia delle entrate, Associazioni di categoria e Ordini professionali), sul piano pratico non si può non esprimere una viva preoccupazione per l'esordio del prototipo di Studio TK29U, tarato su risultanze "storiche" ormai non più attendibili, in un periodo d'imposta caratterizzato dalla più assoluta incertezza.

COERENZA

Come più volte chiarito nel corso delle numerose riunioni tenute presso la SO.SE., si ribadisce l'assoluta inadeguatezza dell'applicazione degli indici di coerenza nell'ambito delle attività libero professionali in quanto storicamente svincolate dalle logiche d'impresa e for-

temente influenzate dal meccanismo di tassazione con il criterio di "cassa" che non consente di riportare compiutamente i costi sostenuti ai compensi percepiti né di "pesare" correttamente la dotazione di beni strumentali rispetto ai compensi percepiti né, tantomeno, di valutare la c.d. "resa oraria". Proprio tali problematiche, ampiamente dibattute in vigenza del precedente studio SK29U in ordine agli effetti distorsivi prodotti sulla "Congruità", hanno indotto la SO.SE. e l'Agenzia delle Entrate ad aggiornare gli Studi di settore dei professionisti nel senso sopra ampiamente descritto sganciando la funzione di stima dei compensi dai dati contabili. Nella nuova versione dello studio TK29U, i dati contabili, correttamente non più reputati idonei a stimare la "congruità" dei compensi per i professionisti, vengono invece inespugnabilmente ancora utilizzati per determinare gli indici di coerenza.

In ogni caso i tre indici di coerenza "Resa oraria", "Incidenza dei costi sui compensi" e "Resa del capitale" non possono assumere alcuna valenza se calcolati su base annua.

CONCLUSIONI

In conclusione, il Consiglio Nazionale dei Geologi ritiene che lo studio TK29U, se alla luce di una prima disamina sembra essere migliorativo e per certi versi più aderente alla realtà professionale che tende a "misurare", ai fini della formulazione di una opinione più attendibile necessita di una verifica che potrà essere espressa solo dopo che il nuovo Studio sarà stato applicato non ad un numero limitato di professionisti, ma all'intera categoria.

Alla luce delle osservazioni sopra effettuate e considerato che lo Studio TK29U ha subito modifiche radicali rispetto al precedente SK29U, appare, quindi, indispensabile un periodo di monitoraggio che consenta di apportare le ulteriori necessarie modifiche prima di addivenire alla approvazione definitiva del modello.

Distinti saluti.



IL PRESIDENTE
etio Antonio De Paola

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio De Paola", written over the printed name.

ATTIVITÀ PROFESSIONALI

VERBALE DELLE RIUNIONI SVOLTE CON GLI ORDINI PROFESSIONALI E LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA PER LA PRESENTAZIONE E LA DISCUSSIONE DEI PROTOTIPI DEGLI STUDI DI SETTORE

STUDIO UK01U (evoluzione del precedente studio TK01U)

Codice attività:

69.10.20 Attività degli studi notarili.

In conformità a quanto stabilito dai protocolli d'intesa siglati con le Associazioni di Categoria in data 26 settembre 1996 e 14 dicembre 2006, l'approvazione degli studi è preceduta da una fase di confronto tendente a verificare l'idoneità degli stessi a rappresentare la realtà alla quale si riferiscono. A tal fine sono state convocate 3 riunioni presso i locali della SO.SE. S.p.A finalizzata a verificare la predetta idoneità relativamente al prototipo dello studio di settore UK01U, in data 8 luglio, 11 settembre e 4 dicembre 2008.

Alla riunione sono intervenuti i rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate, della SO.SE. S.p.A e delle seguenti associazioni/ordini professionali:

- Consiglio Nazionale del Notariato;
- Consiglio Nazionale dei Consulenti del lavoro;
- LAPET.

Lo studio di settore UK01U costituisce l'evoluzione del precedente studio TK01U, in vigore a decorrere dall'anno d'imposta 2004.

Nell'ambito della predetta riunione e dall'esame del prototipo è emerso quanto segue:

A) OSSERVAZIONI DELLE ASSOCIAZIONI

Il Consiglio Nazionale del Notariato, con nota del 14 novembre 2008, riconoscendo che l'impianto complessivo dello studio sia comunque da condividere, ritiene che sia necessario ridefinire i valori minimi provinciali impiegati nella funzione dei compensi ai fini della congruità.

In particolare, con riferimento alle attività connesse al trasferimento di proprietà di immobili e i mutui, il predetto Consiglio, con una nota redatta dal Prof. Gianfranco Cerea che si allega al presente verbale, evidenzia che la determinazione dei suddetti valori minimi provinciali deve avvenire tenendo conto anche dei differenziali territoriali nel valore dei beni interessati.

Al riguardo si suggerisce di introdurre, nell'analisi dello studio di settore, qualche riferimento alle quotazioni degli immobili emergenti sulla base dei dati elaborati dall'Agenzia del Territorio e riportati nell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

Sulla base delle simulazioni sull'applicazione del prototipo, infatti, è emerso che i valori minimi provinciali legati alle attività connesse al trasferimento di proprietà di immobili, non sempre rispecchiano le differenze dei valori a metro quadro degli immobili desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

B) OSSERVAZIONI DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Sulla base delle osservazioni sopra esposte l'Agenzia delle Entrate ha recepito, perché ritenute condivisibili, le osservazioni del Consiglio Nazionale del Notariato, e incaricato i tecnici della Sose di procedere alla revisione dei valori minimi provinciali.

La Sose, pertanto, ha provveduto a rimodulare le tariffe minime provinciali per le attività soggette a repertorio. Tale rimodulazione è avvenuta sulla base del seguente percorso metodologico:

1. osservazione dei valori del mercato immobiliare;
2. osservazione delle distribuzioni ventili dei compensi effettivi per attività annotate a repertorio;
3. fissazione delle tariffe minime a livello provinciale.

I valori del mercato immobiliare a livello provinciale sono stati ricavati consultando la banca dati "Osservatorio del mercato immobiliare" elaborati dall'Agenzia del Territorio. I valori minimi provinciali del mercato immobiliare così identificati sono stati utilizzati per definire i cluster territoriali, in quanto anche indicatori del livello di benessere del territorio:

- a) Nord Ovest – Piemonte e Valle d'Aosta;
- b) Nord Ovest – Lombardia;
- c) Nord Ovest – Liguria;
- d) Nord Est (Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto Adige e Veneto);
- e) Nord Est - Emilia Romagna;
- f) Centro – Toscana;
- g) Altre regioni del Centro(Lazio, Marche ed Umbria);
- h) Sud (Abruzzo, Basilicata, Puglia e Sardegna);
- i) Altre regioni del Sud (Calabria, Campania, Molise e Sicilia).

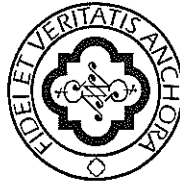
Va specificato anche che sono state considerate in maniera distinta le situazioni relative ad alcune "aree metropolitane/grandi città". Si fa riferimento in particolare alle aree urbane di: Torino, Milano, Genova, Venezia, Bologna, Firenze, Roma e Napoli. Distintamente sono state trattate anche le Province Autonome di Bolzano e Trento.

Sulla base dei risultati di questa analisi è stato pertanto ridefinito, per ogni attività annotata a repertorio, il valore della tariffa minima a livello provinciale.

C) CONSIDERAZIONI FINALI

In conclusione, i partecipanti concordano nel rinviare alla Commissione degli esperti, per il relativo parere, il prototipo dello studio UK01U.

Roma, 9 dicembre 2008



14 NOV 2008

00196 Roma

Via Flaminia, 160 - Tel. +39 06 362091
Fax +39 06 3221594

Il Consigliere

www.notariato.it

CNN 14-11-2008



U-STN-2008-4920

Egregio Dott.
Luigi ABRITTA
c/o Agenzia delle Entrate
Via Cristoforo Colombo, n. 426 C/D

00145 ROMA

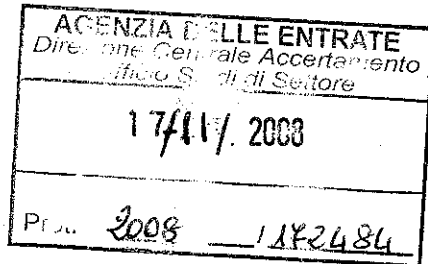
Egregio Dott.,

Le rimetto, facendo seguito agli accordi intervenuti con il notaio Giampiero Monteleone, la nota del Prof. Gianfranco Cerea che esplica le nostre osservazioni in relazione al nuovo Studio di settore.

Con viva cordialità

COORDINATORE COMMISSIONE STUDI TRIBUTARI

Donatella Quattuccio



Consiglio Nazionale del Notariato

NOTA IN MERITO AD UNA POSSIBILE MODIFICA NELLA DEFINIZIONE DEI VALORI RELATIVI ALLA FUNZIONE DEI COMPENSI PER LO STUDIO DI SETTORE DEGLI STUDI NOTARILI

L'ultima evoluzione dello studio di settore, relativo all'attività degli studi notarili, introduce importanti novità per quanto attiene l'impatto della dimensione territoriale sulla struttura e il livello dei compensi. In particolare vengono introdotti valori minimi provinciali differenziati per le seguenti tipologie di attività:

- Costituzione, modifica scioglimento di società commerciali;
- Costituzione, modifica scioglimento di associazioni e fondazioni;
- Stesura di atti a favore di imprese e società relativi alla loro gestione ordinaria;
- Trasferimenti della proprietà di beni mobili registrati;
- Trasferimenti della proprietà di beni immobili e servizi connessi;
- Mutui e finanziamenti ipotecari;
- Registrazione e pubblicazione di testamenti.

Dall'analisi delle simulazioni, effettuate con riferimento ai dati relativi sia di un campione di dichiarazioni che al complesso delle dichiarazioni del 2006, sembra emergere come, soprattutto per effetto dell'introduzione dei minimi territoriali, si evidenzia un aumento significativo del numero di casi che dichiarano compensi incongrui rispetto ai valori stimati dallo studio di settore. Si tratta di una quota pari a circa il 30% dei contribuenti, ovvero di un valore molto superiore rispetto a quello evidenziato con precedenti formulazioni. Va inoltre osservato che dalle simulazioni emerge una significativa concentrazione dei casi di incongruità per due categorie di studi notarili:

- Gli studi di piccola dimensione;
- Gli studi collocati nelle regioni meridionali.

Questo risultato sembra far ritenere che il modello proposto contenga un errore di specificazione, ovvero che la definizione dei minimi tariffari penalizzi in modo sistematico alcune categorie, anche se per importi non necessariamente sempre elevati. In tal modo verrebbe identificata come sottrazione di imponibili quella che invece è una probabile distorsione del modello di funzione.

Riconoscendo l'importanza che può avere il riferimento al territorio e ritenendo che l'impianto complessivo dello studio sia comunque da condividere, la categoria ritiene che la definizione dei minimi, da impiegare nella funzione dei compensi, debba essere affinata secondo due distinte logiche.

Per quanto attiene le attività connesse a rapporti con società, associazioni e fondazioni si deve ritenere che i rapporti con la clientela siano tali da escludere la possibilità che i compensi vengano in tutto o in parte occultati. Per essi si suggerisce di ripristinare il meccanismo di determinazione dei minimi utilizzato nelle versioni precedenti dello studio, ovvero di fare riferimento a valori minimi di importo molto contenuto.

Per quanto attiene attività connesse al trasferimento di proprietà di immobili e i mutui si ritiene invece che la determinazione dei minimi avvenga tenendo conto anche dei differenziali territoriali nel valore dei beni interessati.

Al riguardo si propone di introdurre un qualche riferimento alle quotazioni degli immobili, così come emergono sulla base dei dati elaborati dall'Agenzia del Territorio e riportati nell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)¹. Oltre che a rappresentare una fonte dati ufficiale, l'osservatorio garantisce altresì che la metodologia utilizzata consenta di pervenire a informazioni ragionevolmente attendibili, oltre che puntuali e molto dettagliate. Per i singoli comuni i dati dei valori a metro quadro sono forniti con riferimento a singole zone: per un Comune come quello di Benevento sono 5, per Napoli sono ben 30. I valori sono inoltre definiti con riferimento alla tipologia abitativa e allo stato conservativo, distinti infine per un importo minimo e uno massimo.

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/ARENELLA - PIAZZA MEDAGLIE D'ORO - VIA CILEA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	4000	6000	L	10	15	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2700	4050	L	6,8	10,1	N
Abitazioni signorili	NORMALE	4880	7320	L	12,2	18,3	N
Autorimesse	NORMALE	2060	3090	L	6,9	10,3	N
Box	NORMALE	2820	4230	L	9,4	14,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	1680	2520	L	5,6	8,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1040	1560	L	3,5	5,2	L

¹ Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce (comma 3, articolo 64) che L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

Ville e Villini NORMALE 4400 6600 L 11 16,5 N
Provincia: AREZZO
Comune: ANGHIARI
Fascia/zona: Rurale/PICCOLI NUCLEI DI CAMPAGNA/MONTAGNA E RIMANENTE
TERRITORIO COMUNALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1250	L	3,7	5,4	N
Box	NORMALE	410	590	L	2,2	3,2	N
Ville e Villini	NORMALE	1010	1480	L	3,9	5,6	N

A scopo puramente esemplificativo, la Tabella 1 riporta il confronto tra i valori minimi territoriali dello studio di settore, relativi a immobili e mutui, e i valori a metro quadro rilevati dall'osservatorio per l'anno 2006 e con riferimento:

- Alla zona di maggior pregio del comune capoluogo di provincia;
- Alla zona di maggior pregio del primo comune in ordine alfabetico della provincia stessa.

Per gli stessi è stata poi calcolata una media tra massimo e minimo, oltre che ad una media complessiva tra comune capoluogo e primo comune della provincia. A titolo di confronto sono poi stati riportati i minimi tariffari definiti nella proposta di studio per le stesse province.

Come si può osservare, le differenze dei valori a metro quadro risultano molto più ampie di quelle indicate dallo studio di settore. In particolare, per le province considerate i compensi minimi sono compresi in un intervallo da 1 a 2. I valori a metro quadro in un intervallo da 1 a 5. Oltre a ciò va osservato che i valori maggiori a metro quadro tendono a caratterizzare le grandi aree metropolitane – del nord e del sud. Per contro, nelle altre province il sud e le isole sembrano sistematicamente registrare valori inferiori.

La conclusione che parrebbe possibile raggiungere è quella secondo cui i minimi tariffari risultano indipendenti dal valore dei beni, con andamenti che talvolta sembrano persino in controtendenza: Vicenza, ad esempio, ha minimi tariffari più bassi di Crotone, pur avendo immobili con quotazioni maggiori.

Tabella 1: Rilevazione dei valori minimi provinciali e delle quotazioni immobiliari per alcune province- Stime riferite al 2006

	MINIMI STUDIO SETT.		VALORI A MQ. CAPOLUOGO			VALORI A MQ. ALTRO			MEDIA GEN.
	PRORP. IMM.	MUTUI	MIN.	MAX	MEDIA	MIN.	MAX	MEDIA	
AGRIGENTO	649	596	1100	1650	1375	290	435	363	869
BERGAMO	906	695	2200	3300	2750	1140	1390	1265	2008
CAMPOBASSO	693	596	1600	2400	2000	340	510	425	1213
CATANIA	596	524	1600	2150	1875	1150	1600	1375	1625
GENOVA	906	723	2420	3650	3035	2940	4200	3570	3303
CROTONE	682	506	1400	2100	1750	350	490	420	1085
LECCE	546	502	1110	1520	1315	590	800	695	1005
MILANO	906	695	4200	5750	4975	1500	1900	1700	3338
NAPOLI	693	596	3680	5520	4600	1320	1970	1645	3123
NUORO	858	784	1300	1500	1400	650	760	705	1053
PALERMO	595	551	1780	2490	2135	660	960	810	1473
PORDENONE	864	738	1400	1800	1600	400	600	500	1050
POTENZA	913	718	1550	1850	1700	370	450	410	1055
REGGIO CALABRIA	682	506	1220	1780	1500	430	630	530	1015
TARANTO	546	502	800	1050	925	415	620	518	721
TRENTO	758	757	2900	3200	3050	1350	1500	1425	2238
TORINO	845	790	2070	2600	2335	670	840	755	1545
VICENZA	684	588	1800	2500	2150	630	930	780	1465
VERONA	906	763	2750	3700	3225	750	1100	925	2075

NOTA: I valori a mq sono riferiti al comune capoluogo e i *valori a mq altro* al primo comune in ordine alfabetico della provincia stessa. Gli stessi riguardano le zone di maggior pregio e immobili civili con stato di conservazione normale.

Non si vuole in questa sede sostenere che la struttura dei minimi debba necessariamente riflettere la dinamica dei valori degli immobili. E' però da ritenere che la stessa debba risultarne almeno in parte influenzata. Ciò equivarrebbe ad affermare, sul piano logico, che le tariffe riflettono anche il diverso valore del bene cui indirettamente si riferiscono: in particolare sarebbero più basse dove gli immobili hanno valori inferiori e più elevate dove questi sono maggiori.

Va anche segnalato che così facendo i differenziali territoriali potrebbero avere un fondamento più oggettivo e ragionevole di quanto avviene a livello di proposta.

Sul piano più generale dei risultati è probabile che con una tale evoluzione nella definizione dei minimi possano essere superate le sistematiche anomalie che attualmente evidenziano le simulazioni sull'applicazione della proposta di studio.

Sul piano dell'applicazione statistica si potrebbe elaborare un indicatore provinciale che tenga conto dell'ubicazione degli immobili oggetto di compravendita, così come rilevata dall'osservatorio stesso.

Le indicazioni ora formulate potrebbero essere estese, con appropriate modalità, anche al settore di attività che riguarda i mutui ipotecari.

Prof. Gianfranco Cerea

ATTIVITÀ PROFESSIONALI

VERBALE DELLE RIUNIONI SVOLTE CON GLI ORDINI PROFESSIONALI E LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA PER LA PRESENTAZIONE E LA DISCUSSIONE DEI PROTOTIPI DEGLI STUDI DI SETTORE (evoluzione del precedente studio TK08U)

STUDIO UK08U

Codici di attività:

74.10.29 – Altre attività dei disegnatori grafici

74.10.30 – Attività dei disegnatori tecnici

In conformità a quanto stabilito dai protocolli d'intesa siglati con le Associazioni di Categoria in data 26 settembre 1996 e 14 dicembre 2006, l'approvazione degli studi è preceduta da una fase di confronto tendente a verificare l'idoneità degli stessi a rappresentare la realtà alla quale si riferiscono. A tal fine sono state convocate n° 2 riunioni presso i locali della SO.SE. S.p.A finalizzate a verificare la predetta idoneità relativamente al prototipo dello studio di settore UK08U, in data 29 luglio 2008 e 17 settembre 2008.

Alle riunioni sono intervenuti i rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate, della SO.SE. S.p.A e delle seguenti associazioni/ordini professionali:

- CNA
- CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

Lo studio di settore UK08U costituisce l'evoluzione del precedente studio TK08U, in vigore a decorrere dall'anno d'imposta 2004.

L'illustrazione ed il successivo esame del prototipo hanno consentito di verificare la sostanziale idoneità dello studio UK08U, a rappresentare le effettive modalità operative e l'ambiente economico nel quale operano le imprese del settore.

Non vi sono da riportare interventi di rilievo ai fini del presente verbale, né sono pervenute specifiche osservazioni da parte delle Associazioni di categoria interessate e degli intervenuti alle riunioni.

In conclusione, i partecipanti concordano nel rinviare alla Commissione degli esperti, per il relativo parere, il prototipo dello studio UK08U esprimendo un sostanziale giudizio positivo.

Roma, 2 dicembre 2008

ATTIVITÀ PROFESSIONALI

VERBALE DELLE RIUNIONI SVOLTE CON GLI ORDINI PROFESSIONALI E LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA PER LA PRESENTAZIONE E LA DISCUSSIONE DEI PROTOTIPI DEGLI STUDI DI SETTORE (evoluzione del precedente studio TK16U)

STUDIO UK16U

Codici di attività:

68.32.00 – Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi

81.10.00 – Servizi integrati di gestione agli edifici

In conformità a quanto stabilito dai protocolli d'intesa siglati con le Associazioni di Categoria in data 26 settembre 1996 e 14 dicembre 2006, l'approvazione degli studi è preceduta da una fase di confronto tendente a verificare l'idoneità degli stessi a rappresentare la realtà alla quale si riferiscono. A tal fine sono state convocate n° 2 riunioni presso i locali della SO.SE. S.p.A finalizzate a verificare la predetta idoneità relativamente al prototipo dello studio di settore UK16U, in data 30 luglio 2008 e 18 settembre 2008.

Alle riunioni sono intervenuti i rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate, della SO.SE. S.p.A e delle seguenti associazioni/ordini professionali:

- ANACI
- ANCIT
- FNA
- ANT. LAPET
- CNOCDL

Lo studio di settore UK16U costituisce l'evoluzione del precedente studio TK16U, in vigore a decorrere dall'anno d'imposta 2004.

Nell'ambito delle predette riunioni e dall'esame dei prototipi è emerso quanto segue:

A) OSSERVAZIONI DELLE ASSOCIAZIONI

L'ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, con nota del 14 ottobre 2008, fa presente quanto segue:

- a) le elaborazioni effettuate per l'evoluzione dello studio di settore in oggetto, non hanno tenuto in considerazione le analisi effettuate dal Censis, che hanno dato luogo alla pubblicazione del relativo Rapporto nel giugno 2004 (Osservatorio onorari amministratori di condominio), trasmesso all'Agenzia delle entrate;
- b) non sono giunte all'Associazione richieste da parte dell'Agenzia o dalla Sose per la fornitura di dati propedeutici alla revisione dello studio in oggetto;
- c) lo svolgimento dell'attività professionale si presenta estremamente eterogeneo sull'intero territorio nazionale e non sempre l'operatività del professionista nelle aree

a maggiore sviluppo del Paese si traduce nella maggiore remuneratività del servizio offerto rispetto ad aree geografiche a minore sviluppo economico. In proposito, peraltro, l'incidenza della territorialità sulla stima dei ricavi o compensi di riferimento per il periodo d'imposta 2007 è stata ravvisata inadeguata per l'individuazione delle peculiarità geoeconomiche;

- d) in considerazione della rilevanza attribuita alla variabile "Numero di unità immobiliari gestite", nell'ambito dei coefficienti delle funzioni di compenso per le attività di lavoro autonomo, nonché alla variabile "Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale unità immobiliari amministrate", appare penalizzante la circostanza che le istruzioni di compilazione del modello rilevante ai fini degli studi di settore richiedano l'indicazione di box e posti auto da indicare "indipendentemente dal fatto che essi costituiscono o meno pertinenze delle unità immobiliari". Ne deriva che il numero delle unità immobiliari amministrate si incrementa "virtualmente", atteso che nel caso in cui il box o il posto auto costituiscano pertinenza delle unità immobiliari, il compenso per l'attività di amministrazione non subisce alcuna variazione: pertanto, un immobile con 40 unità immobiliari adibite ad abitazione, con box pertinenziali, comporta per l'amministratore l'obbligo di indicare 80 unità immobiliari amministrate, con conseguenti ricadute sull'ammontare dei compensi di riferimento che non rispecchia la realtà dell'attività professionale.

B) OSSERVAZIONI DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In risposta alle osservazioni suesposte, si fa presente quanto segue:

- a) relativamente al rapporto redatto dal Censis, sugli onorari degli amministratori di condominio, si precisa che lo stesso, risale al 2004 e, quindi, si basa su dati molto più vecchi di quelli presi in considerazione dall'Agenzia delle entrate, visto che l'evoluzione dello studio in oggetto è stata effettuata analizzando i modelli studi di settore relativi al periodo d'imposta 2006. Il suddetto rapporto, inoltre, è stato fornito dall'Anaci all'Agenzia delle entrate solo in occasione delle riunioni che si sono svolte per esaminare il prototipo dello studio UK16U, per cui sarebbe stato, comunque, impossibile tenerne conto. Si ricorda, infatti, che il decreto del 14 febbraio 2008, "Programma delle revisioni degli studi di settore applicabili a partire dal periodo d'imposta 2008", che ha lo scopo di informare preventivamente i contribuenti circa gli studi di settore in evoluzione, aveva individuato, tra gli altri, anche lo studio TK16U. Si ricorda, inoltre, che l'amministrazione può esaminare e prendere in considerazione eventuali dati forniti da enti esterni, anche per avere un utile riscontro con i dati in possesso della stessa. E', però, evidente che le elaborazioni statistiche finalizzate al calcolo di Gerico sono necessariamente effettuate basandosi sui dati dichiarati dai singoli contribuenti;
- b) per lo stesso motivo, non è previsto che venga richiesta alle associazioni la fornitura di dati propedeutici alla revisione degli studi di settore. Viene sicuramente richiesta, invece, una fattiva collaborazione per l'esame del prototipo dello studio soprattutto mediante l'invio di esempi pratici di contribuenti (associati e non), al fine di valutare l'affidabilità dello studio stesso. A tal riguardo, si precisa che l'Anaci, nel corso dell'intero periodo di presentazione dello studio (dall'invio dei *cluster* alle due riunioni svolte) non ha prodotto alcun esempio pratico di contribuenti che applicano

lo studio UK16U. Tali esempi, infatti, oltre a fornire utili informazioni sulle novità intervenute rispetto alla precedente versione dello studio, avrebbero permesso ai singoli partecipanti di constatare la effettiva portata delle osservazioni sollevate;

- c) relativamente alle differenze legate alle aree geografiche, si fa presente che durante l'elaborazione dello studio, nell'ambito delle funzioni di stima dei compensi/ricavi, non sono risultati significativi i correttivi legati al territorio, mentre la territorialità è stata utilizzata negli indicatori di coerenza dello studio;
- d) per quanto riguarda la considerazione che i box sono considerati nell'attuale studio sia singolarmente che di pertinenza delle unità immobiliari, anche se non è stato possibile constatare effettivamente un problema di non congruità legato ad una doppia valutazione di tale voce, l'Agenzia ha ritenuto opportuno inserire un apposito quadro Z, con l'indicazione del numero dei soli box che costituiscono pertinenze delle unità immobiliari, per poter valutare in futuro l'effettiva incidenza del problema evidenziato.

C) CONSIDERAZIONI FINALI

L'illustrazione ed il successivo esame del prototipo hanno consentito di verificare la sostanziale idoneità dello studio UK16U, a rappresentare le effettive modalità operative e l'ambiente economico nel quale operano le imprese del settore.

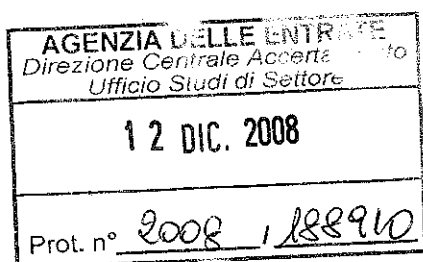
Non vi sono da riportare altri interventi di rilievo ai fini del presente verbale.

In conclusione, i partecipanti concordano nel rinviare alla Commissione degli esperti, per il relativo parere, il prototipo dello studio UK16U esprimendo un sostanziale giudizio positivo.

Roma, 4 dicembre 2008

FNA federamministratori
Federazione Nazionale Amministratori Condominiali

Milano, 10/12/2008



Spett.
AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio Studi di Settore

Dott.ssa Manuela Viselli – Via email
Dott. Mario Scalia – Via email

SO.SE Dott.ssa M.Eusebio
SOGEI Dott. Davide Di Fresco
SOGEI Dott. Aldo Scalise

Osservazioni prototipo UK16U – Amministratori di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi

Preso atto della tardività della presente, si ritiene comunque assolutamente utile e necessario trasmettere le presenti osservazioni circa il prototipo in oggetto.

Dall'esame del prototipo effettuato durante le riunioni tenutesi alla SO.SE. sono emersi a parere della scrivente taluni aspetti di criticità degni di nota e di attenzione da portare all'attenzione della Commissione.

– Soprattutto per quanto riguarda i contribuenti più piccoli (i quali tra l'altro magari addirittura potrebbero potenzialmente aderire al regime fiscale dei minimi) si è assistito ad una differente clusterizzazione dell'attività svolta dagli stessi, con effetti dirompenti per quanto riguarda il risultato finale del software GERICO in termini di congruità o non congruità rispetto alla precedente versione del software.

Nel dettaglio dall'esame degli esempi portati si è potuto assistere come mentre con l'applicazione del software utilizzato per l'anno di imposta 2007 i soggetti ricadevano sostanzialmente nel cluster "Studi di Amministrazione di condomini di piccole dimensioni" ora con l'applicazione del nuovo prototipo gli stessi verrebbero catalogati nel cluster "Amministratori di condominio", con le conseguenze di cui sopra per quanto concerne il risultato in termini di congruità. Il tutto senza, a parere della scrivente, di una giustificazione economica di tale variazione.

– I soggetti di cui al punto precedente sono poi, come detto, potenzialmente riconducibili al regime fiscale dei minimi e si ritiene che la presenza degli stessi possa portare a delle distorsioni in termini di rappresentazione del settore. Tenuto conto poi che a partire dall'anno di imposta 2008 gli stessi non sono più soggetti all'applicazione degli studi di settore.

FNA federamministratori
Federazione Nazionale Amministratori Condominiali

Considerazioni conclusive

Si ritiene pertanto di dover evidenziare e chiedere a Codesta Spettabile Commissione, viste le peculiarità delle modifiche normative introdotte con decorrenza l'anno di imposta 2008 (regime fiscale dei minimi), di **non provvedere alla validazione del prototipo e richiedere un supplemento di indagine da effettuarsi nel corso del 2009** al termine del quale verificare i risultati, dal momento che si ritiene che al termine del periodo di esame, depurati i casi dei soggetti aderenti al regime dei minimi, che come più volte affermato in quanto soggetti assolutamente marginali vanno ad inficiare tutte le medie determinate, si possa procedere alla costruzione di un modello molto più rappresentativo della realtà.

Dott. Roberto Quaranta
Responsabile Area Fiscale
FNA - Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari

Spett. Agenzia delle Entrate – Direzione Generale Accertamento e Studi di settore
Osservazioni Studio di settore UK16U (risposta a lettera 29/9/2008 n. 143857)

In relazione alle elaborazioni provvisorie concernenti la revisione dello studio di settore “UK16U” per il periodo d’imposta 2008, questa Associazione osserva quanto segue:

- a) le elaborazioni effettuate non hanno verosimilmente tenuto in considerazione le analisi effettuate dal Censis, che hanno dato luogo alla pubblicazione del relativo Rapporto in data giugno 2004 (Osservatorio onorari amministratori di condominio), già trasmesso a codesta Agenzia e che ad ogni buon fine si allega nuovamente alla presente;
- b) alla scrivente non sono giunte richieste da parte dell’Agenzia delle entrate ovvero dalla So.S.E. concernenti la fornitura di dati propedeutici alla revisione in corso di elaborazione;
- c) lo svolgimento dell’attività professionale si presenta estremamente eterogenea sull’intero territorio nazionale e non sempre l’operatività del professionista nelle aree a maggiore sviluppo del Paese si traduce nella maggiore remuneratività del servizio offerto rispetto ad aree geografiche a minore sviluppo economico. In proposito, peraltro, l’incidenza della territorialità sulla stima dei ricavi o compensi di riferimento per il periodo d’imposta 2007 è stata ravvisata inadeguata per l’individuazione delle peculiarità geoeconomiche;
- d) in considerazione della rilevanza attribuita alla variabile “Numero di unità immobiliari gestite”, nell’ambito dei coefficienti delle funzioni di compenso per le attività di lavoro autonomo, nonché alla variabile “Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale unità immobiliari amministrate”, appare penalizzante la circostanza che le istruzioni di compilazione del modello rilevante ai fini degli studi di settore richiedano l’indicazione di box e posti auto da indicare "indipendentemente dal fatto che essi costituiscono o meno pertinenze delle unità immobiliari". Ne deriva che il numero delle unità immobiliari amministrate si incrementa “virtualmente”, atteso che nel caso in cui il box o il posto auto costituiscono pertinenza delle unità immobiliari il compenso per l’attività di amministrazione non subisce alcuna variazione: pertanto, un immobile con 40 unità immobiliari adibite ad abitazione, con box pertinenziali, comporta per l’amministratore l’obbligo di indicare 80 unità immobiliari amministrate, con conseguenti ricadute sull’ammontare dei compensi di riferimento che non rispecchia la realtà dell’attività professionale.

La scrivente Associazione richiede, pertanto, che nella circolare annuale sugli studi di settore per il periodo d’imposta 2008, vengano debitamente evidenziate le circostanze di cui alle anzidette lettere c) e d), con la finalità di fornire agli uffici e ai professionisti le informazioni necessarie alla conformazione delle stime alle effettive modalità di svolgimento dell’attività.

Roma, 14 ottobre 2008

Il Direttore Centro Studi Nazionale ANACI
Dott. Carlo Parodi



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

CENTRO STUDI NAZIONALE

1° RAPPORTO CENSIS – ANACI

OSSERVATORIO ONORARI DEGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
E STIMA DEI CONDOMINI ESISTENTI IN ITALIA

Roma, giugno 2004

CENSIS SERVIZI S.p.A.
Via Monte delle Gioie 1 – 00199 Roma

L'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 54 del 16 giugno 2001 ha evidenziato che per lo studio di settore SK16U "sono emersi taluni elementi di discontinuità, con la conseguente difficoltà ad identificare dati medi nell'ambito del settore professionale degli amministratori di immobili. È risultato difficile identificare elementi comuni sul piano strutturale ed organizzativo, sulla base dei quali costruire un'immagine media della fisionomia professionale dell'amministratore di immobili".

L'obiettivo del fisco è la determinazione presuntiva dei compensi degli amministratori, cioè di parametri di riferimento i quali non vanno denominati "tariffe" pur essendo attribuzione del giusto valore a precisi standard qualitativi, per evitare possibili pregiudizi alla collettività derivanti da apparenti condizioni più favorevoli.

I protagonisti dell'ambito condominiale sollecitano l'autoregolamentazione di tali compensi quale segno tangibile di una raggiunta professionalità e come risultato di precise analisi di atti professionali: tempi, organizzazione, qualità del servizio reso. Ma la concorrenza selvaggia in un bacino di utenza per il quale il criterio dominante nella scelta del professionista è rappresentato dall'economicità assoluta, potrebbe costringere l'amministratore che non intende ridurre il proprio margine di guadagno a ridurre la spesa per l'apprestamento dei mezzi e per l'aggiornamento professionale, con una conseguente depressione della qualità globale, con possibili danni per l'utenza.

L'osservatorio realizzato dall'ANACI a seguito di un attento monitoraggio dei compensi percepiti su tutto il territorio nazionale esprime valori medi complessivi del tutto indicativi ma di utile riferimento per gli addetti del settore casa ed interessanti confronti con gli onorati dei colleghi francesi.

Per la prima volta è stata affrontata in maniera scientifica la valutazione del numero dei condomini esistenti e degli amministratori immobiliari operanti in Italia, finalmente il rapporto del CENSIS consente di utilizzare dati attendibili elaborati anche sulla base di importanti risultanze fiscali.

Si tratta di un valido punto di partenza che l'ANACI s'impegna di aggiornare con ulteriori dati statistici da acquisire, in particolare quelli che l'ISTAT sta completando sul censimento delle abitazioni 2001.

Il Direttore del Centro Studi Nazionale ANACI
Dott. Carlo Parodi

Premessa

Il presente studio – promosso dall'Anaci – aveva quattro obiettivi:

- definire – con buona approssimazione – il numero di condomini esistenti in Italia;
- definire – con buona approssimazione – il numero di amministratori di condominio;
- analizzare la tendenza dei corrispettivi richiesti dagli stessi amministratori in relazione alle tipologie di condominio amministrato e alle diverse aree territoriali del paese;
- valutare gli scenari evolutivi della professione e del ruolo sociale della figura di amministratore.

Solitamente quando si presentano i risultati di una ricerca si è portati ad enfatizzare i punti di forza e ad opacizzare le criticità dello studio.

In questo specifico caso appare opportuno muovere dagli aspetti meno "lusinghieri" della ricerca, con spirito costruttivo, teso al miglioramento successivo dello studio ed al raggiungimento degli obiettivi.

Concretamente i primi due obiettivi – stimare con buona approssimazione i condomini esistenti nel paese ed il numero di soggetti che "gestiscono" la macchina condominiale – sono solo parzialmente raggiunti. A causa:

- di persistenti lacune di dati ufficiali;
- di oggettive difficoltà di individuare fonti ed indicatori indiretti affidabili (erogazione di luce ed acqua, installazione e manutenzione degli ascensori, ecc.);
- del fenomeno – forse in diminuzione per l'accresciuta complessità e accresciuta responsabilità della gestione – del lavoro volontario, che difficilmente appare nelle statistiche.

Un ulteriore elemento di perturbazione è derivato dalla mancata pubblicazione di dati censuari relativi al patrimonio immobiliare (n. di edifici

per numero di alloggi) sulla base della quale già l'ANACI aveva proposto alcuni anni or sono una lettura quantitativa (censimento 1991).

La compensazione delle criticità è avvenuta con il raggiungimento degli altri obiettivi:

- attraverso uno studio realizzato dalla stessa ANACI tramite i rappresentanti provinciali sui corrispettivi dei propri associati;
- ed attraverso un sondaggio realizzato dal Censis Servizi su un campione di associati che ha approfondito i temi della professione e delle attese di ruolo.

Come corollario di taglio internazionale si è infine realizzato un confronto tra gli oneri professionali applicati in Italia ed i corrispondenti applicati in Francia.

Questo rapporto rappresenta il primo studio relativo ad un fenomeno che investe:

- milioni di famiglie italiane;
- il lavoro di decine di migliaia di amministratori;
- l'impatto – in termini di contenzioso civile – sulla macchina giudiziaria italiana (secondo alcune fonti al secondo posto per numero di cause in essere);
- il processo di "sicurezza" della vita dei cittadini per le implicazioni attuali relative agli adempimenti sulla sicurezza degli impianti alla normativa sugli ascensori, al risparmio energetico, alla recente sperimentazione deliberata da alcune città sul "fascicolo di fabbricato"
- infine alla convivenza civile che (non sempre) si genera dentro la comunità condominiale.

PARTE PRIMA:

I CONDOMINI

1. UN UNIVERSO A GEOMETRIA VARIABILE

1.1. Una prima stima empirica

Sulla base dei dati censuari del 1991 l'ANACI ha sviluppato uno studio per stimare il reale numero di condomini esistenti in Italia.

La normativa vigente (art. 1129 c.c.) stabilisce l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore in presenza di almeno cinque condomini (indipendentemente dal numero di unità immobiliari).

Analizzando la composizione del patrimonio immobiliare italiano – i fabbricati ed il relativo numero di alloggi – si perviene ad una stima di poco più di 830.000 condomini (tab. n. 1).

Tab. n. 1 – Stima del numero dei condomini esistenti in Italia

fabbricati per numero di abitazioni	Numero di fabbricati	Stima percentuale di fabbricati in condomini	Numero di Condomini
1 abitazione	7.578.575	-	-
2 abitazioni	1.732.655	-	-
3/4 abitazioni	717.833	10%	71.783
5/8 abitazioni	513.335	75%	385.001
9/16 abitazioni	261.838	90%	235.654
17/30 abitazioni	110.706	95%	105.170
Oltre 31 abitazioni	35.536	95%	33.569
Abitazioni rurali	457.500	-	-
Totale	11.407.978	9,5	831.177

Fonte: Elaborazione Anaci – Censis Servizi S.p.A. su dati Istat 1991

Si è assunto – ai fini della stima – che:

- solo il 10% dei fabbricati con 3/4 alloggi sia costituito in condominio (cosiddetto condominio minimo);

- la percentuale salga successivamente al 75% per il taglio 5-8 abitazioni al 90% per il taglio 9/16 abitazioni e rappresenti il 95% per i fabbricati superiori alle 17 abitazioni;
- non esistano forme condominiali per le abitazioni rurali – come ovvio – e per fabbricati inferiori a 2 abitazioni.

Il patrimonio stimato come non condominio è rappresentato quindi:

- da villette mono-bifamiliari
- da fabbricati al di sotto dell'obbligatorietà della legge (5 condomini)
- da fabbricati potenzialmente di proprietà di uniproprietari siano essi persone fisiche (piccoli proprietari) o persone giuridiche (case di enti pubblici, gruppi assicurativi, ecc.)

Questa prima stima – che potrà essere aggiornata al momento della pubblicazione dei dati del censimento 2001 – ci porta ad assumere come verosimile l'esistenza di non meno di 830.000 condomini e l'equivalente di quasi 12 milioni di alloggi.

1.2 Il percorso di “stima amministrativa”

Un secondo itinerario seguito per la stima del numero dei condomini è stato quello del codice fiscale. Secondo la legislazione corrente viene attribuito un numero di codice fiscale nel momento nel quale gli stessi si iscrivono all'anagrafe tributaria (passaggio necessario per la presentazione del modello 770).

Attraverso l'anagrafe tributaria è stato possibile identificare circa 700.000 condomini dei quali:

- 633.000 gestiti da persone fisiche (amministratori);
- e circa 70.000 da persone giuridiche (società, gruppi, ecc.).

In tabella 2 e 3 vengono riportati i dati completi a scala nazionale e provinciale.

Tab. n. 2 – Numero di condomini per Grandi Ripartizioni Territoriali

Ripartizione territoriale	n. di condomini
nord-ovest	206,315
nord-est	133,517
centro	156,683
sud e isole	136,771
totale	633,286

Fonte: Elaborazione Censis Servizi S.p.A. su dati Ministero dell'Economia - Sogei, 2001

Tab. 3 – Numero di condomini per provincia anno 2001

Nord Ovest

Regione	Provincia	Numerosità
Liguria	Genova	18.210
Liguria	Imperia	5.059
Liguria	La Spezia	3.214
Liguria	Savona	9.452
Lombardia	Bergamo	12.509
Lombardia	Brescia	7.811
Lombardia	Como	5.442
Lombardia	Cremona	3.553
Lombardia	Lecco	3.820
Lombardia	Lodi	3.059
Lombardia	Mantova	2.483
Lombardia	Milano	50.330
Lombardia	Pavia	5.693
Lombardia	Sondrio	1.601
Lombardia	Varese	8.210
Piemonte	Alessandria	6.209
Piemonte	Asti	2.321
Piemonte	Biella	1.848
Piemonte	Cuneo	8.224
Piemonte	Novara	3.625
Piemonte	Torino	37.267
Piemonte	Verbano-Cusio-Ossola	1.526
Piemonte	Vercelli	2.331
Valle d'Aosta	Aosta	2.518
TOTALE		206.315

Nord Est

Regione	Provincia	Numerosità
Emilia Romagna	Bologna	20.170
Emilia Romagna	Ferrara	3.989
Emilia Romagna	Forli-Cesena	4.313
Emilia Romagna	Modena	9.371
Emilia Romagna	Parma	8.512
Emilia Romagna	Piacenza	4.643
Emilia Romagna	Ravenna	3.859
Emilia Romagna	Reggio Emilia	6.061
Emilia Romagna	Rimini	4.093
Friuli Venezia Giulia	Gorizia	1.868
Friuli Venezia Giulia	Pordenone	2.434
Friuli Venezia Giulia	Trieste	6.006
Friuli Venezia Giulia	Udine	4.600
Provincia di Bolzano	Bolzano	3.432
Provincia di Trento	Trento	5.247
Veneto	Belluno	3.059
Veneto	Padova	8.519
Veneto	Rovigo	1.331
Veneto	Treviso	6.385
Veneto	Venezia	11.000
Veneto	Verona	9.422
Veneto	Vicenza	5.203
TOTALE		133.517

Centro

Regione	Provincia	Numerosità
Abruzzo	Chieti	3.986
Abruzzo	L'Aquila	3.147
Abruzzo	Pescara	3.754
Abruzzo	Teramo	3.021
Lazio	Frosinone	1.558
Lazio	Latina	4.364
Lazio	Rieti	1.306
Lazio	Roma	53.037
Lazio	Viterbo	2.019
Marche	Ancona	8.445
Marche	Ascoli Piceno	4.308
Marche	Macerata	3.690
Marche	Pesaro Urbino	2.199
Toscana	Arezzo	3.489
Toscana	Firenze	20.822
Toscana	Grosseto	4.753
Toscana	Livorno	7.158
Toscana	Lucca	2.238
Toscana	Massa Carrara	2.644
Toscana	Pisa	4.469
Toscana	Pistoia	2.163
Toscana	Prato	3.614
Toscana	Siena	2.500
Umbria	Perugia	5.626
Umbria	Terni	2.373
TOTALE		156.683

Sud e Isole

Regione	Provincia	Numerosità
Basilicata	Matera	2.180
Basilicata	Potenza	1.878
Calabria	Catanzaro	1.662
Calabria	Cosenza	3.224
Calabria	Crotone	568
Calabria	Reggio Calabria	1.400
Calabria	Vibo Valentia	241
Campania	Avellino	2.453
Campania	Benevento	935
Campania	Caserta	2.629
Campania	Napoli	20.209
Campania	Salerno	8.698
Molise	Campobasso	2.189
Molise	Isernia	604
Puglia	Bari	27.391
Puglia	Brindisi	1.495
Puglia	Foggia	6.979
Puglia	Lecce	2.942
Puglia	Taranto	8.171
Sardegna	Cagliari	5.063
Sardegna	Nuoro	452
Sardegna	Oristano	354
Sardegna	Sassari	3.778
Sicilia	Agrigento	988
Sicilia	Caltanissetta	1.641
Sicilia	Catania	7.097
Sicilia	Enna	502
Sicilia	Messina	3.975
Sicilia	Palermo	11.843
Sicilia	Ragusa	1.176
Sicilia	Siracusa	2.099
Sicilia	Trapani	1.955
TOTALE		136.771

Fonte: Elaborazione Censis Servizi S.p.A. su dati Ministero dell'Economia - SOGEI, 2001

Un sottoinsieme dei codici fiscali è quello dei condomini tenuti all'obbligo della presentazione del modello 770, dovuto da ogni condominio che abbia corrisposto somme a soggetti con ritenute alla fonte e/o contributi previdenziali, assistenziali o premi assicurativi dovuti all'INAIL.

In sostanza si tratta di condomini che abbiano in essere un contratto di lavoro (portierato, pulizia delle scale, per la manutenzione del verde, etc.) o un contratto di servizio professionale, ad esempio allo stesso amministratore.

Nell'anno fiscale 2001 i condomini che hanno presentato il modello 770 sono stati 323.134, dal che si deduce che circa 380.000 condomini non hanno in essere contratti di lavoro dipendente o di servizi professionali.

1.3 Un quadro riepilogativo

Sulla base dei due diversi modelli di stima si può pervenire ad un iniziale dimensionamento del fenomeno "condomini".

Secondo la stima empirica basata sul patrimonio immobiliare l'universo dovrebbe essere di circa 830.000 unità.

Secondo l'anagrafe tributaria il numero dei condomini emersi è di 700.000 dei quali il 90% con un amministratore persona fisica.

La forchetta 700.000 – 830.000 sembra rappresentare in modo verosimile l'estensione del fenomeno "condomini".

PARTE SECONDA

Gli amministratori di condominio

2. GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

2.1 La percezione del quadro di riferimento

Secondo stime che scaturiscono dalle fonti associative il numero di amministratori di condomini che esercitano a titolo professionale o a titolo volontario è in Italia di circa 40.000. Il dato è stimato in uno studio del CNEL pubblicato dalla Rivista Macro-Marketing del Mulino, (n. 1° - 2004). Gli autori attraverso la banca dati CNEL, stimano in 35.000 gli iscritti alle diverse associazioni ed in 5.000 gli amministratori non iscritti. Sfuggono naturalmente – nella stima – i soggetti che svolgono il ruolo di amministratore in modo “informale” a carattere di prestazione volontaria.

2.2 Due verifiche empiriche

La fonte dell’Anagrafe tributaria, oltre a supportare la valutazione quantitativa sul numero di condomini, ha offerto la possibilità di stimare il numero di amministratori che redigono il modello 770 (condomini con complessità medio alta).

L’elaborazione delle dichiarazioni – al netto delle duplicazioni derivanti dal fatto che uno stesso amministratore possa aver inoltrato più dichiarazioni – da luogo alla tabella 4.

Tab. n. 4 – Numero di amministratori, numero medio di condomini gestiti, totale immobili

numero medio di condomini gestiti	numero di amministratori (valore assoluto)	Valore percentuale	numero totale di immobili gestiti	Numero medio di condomini per amministratore
da 1 a 3	20.451	57.3	28.631	1,4
da 4 a 6	3.720	10.5	17.856	4,8
da 7 a 10	2.940	8.2	24.696	8.4
da 11 a 20	3.834	10.7	57.127	14,9
da 21 a 50	3.676	10.3	116.162	31.6
oltre 50	1.063	3.0	78.662	74.0
TOTALE	35.684	100,0	323.134	9,1

Fonte: Censis Servizi, 2004

In complesso risultano censiti attraverso il modello 770 oltre 35.000 amministratori. La distribuzione per numero di condomini amministrati definisce una classica struttura piramidale.

Un vertice rappresentato da circa 4.600 amministratori che “governano” in media oltre 21 condomini, una parte centrale composta da 10.000 amministratori che gestiscono tra i 4 ed i 20 condomini ed una base di 20.000 amministratori che gestiscono da 1 a 3 condomini.

Il numero medio complessivo risulta pari a 9,1 condomini per amministratore.

Come elemento di confronto si può analizzare in parallelo il report derivante dallo studio di settore del ministero dell’economia realizzato nel 2002 su dichiarazioni 2001 su un campione di amministratori.

Lo studio è stato realizzato su 8.869 amministratori che danno luogo ad un patrimonio gestito pari a 218.049 condomini.

Il valore medio si colloca quindi a 24,6 condomini per amministratore, praticamente due volte e mezzo il valore derivante dalle dichiarazioni del 770.

Il sondaggio Censis Servizi (confronta paragrafo 2.3), realizzato su un campione di oltre 100 associati, evidenzia un numero medio di condomini amministrati pari a 35.

In sintesi i diversi studi analizzati consentono:

- di stimare in non meno di 35.000 il numero di amministratori;
- di segmentare i carichi di gestione (n. di condomini amministrati) secondo la distribuzione di tabella n. 5;
- di considerare come plausibile il fenomeno di iscrizione ad associazioni di rappresentanza al crescere dei carichi e della complessità del patrimonio amministrato, in sostanza – inversamente a quanto sarebbe stato lecito immaginare – il senso di tutela e di appartenenza appare meno frequente tra i “piccoli” professionisti.

2.3 Il sondaggio Censis su gli associati Anaci

Sono stati elaborati 114 questionari di associati all'ANACI, debitamente compilati sulla base di un questionario strutturato (allegato n. 1).

E' stato chiesto agli intervistati di fornire informazioni relative:

- al numero di alloggi (residenziali e non) per ogni condominio amministrato;
- ai corrispettivi applicati;
- all'anzianità di servizio nei diversi condomini.

Il quadro riepilogativo che ne scaturisce disegna – per la prima volta – uno sfondo quantitativo e fenomenologico del settore (rappresentato da amministratori “alti di gamma”).

In media (graf. n. 1) ogni intervistato amministra 35 condomini, con una marcata differenziazione nelle diverse aree del paese: quasi 50 nel Nord-Est, solo 21 nel Sud-Italia.

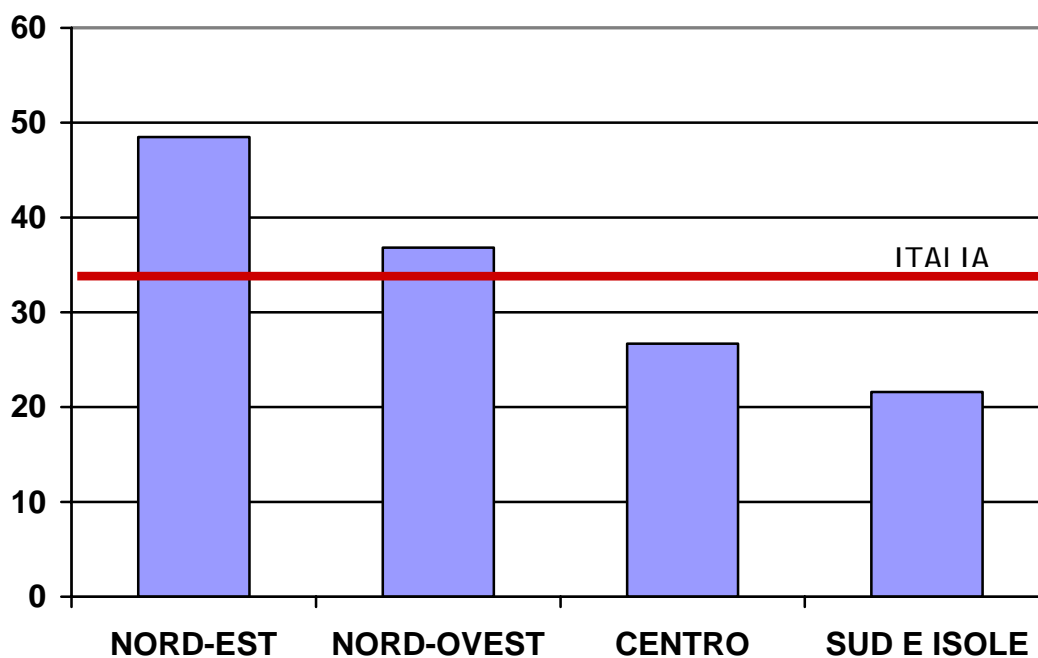
Mediamente i condomini sono di dimensioni medio-grandi, con una media Italia di 30, che varia tra il massimo di 36 nel Nord-Ovest al minimo di 18 nel Sud (graf. n. 2)

In sostanza i 114 intervistati amministrano quasi 4.000 condomini ed interfacciano con 120.000 proprietari (nell'ipotesi che vi sia un proprietario per ogni alloggio).

Nella tabella n. 5 sono riportati i corrispettivi medi applicati che scaturiscono dall'analisi di dettaglio di condomini campione (quattro per ogni intervistato).

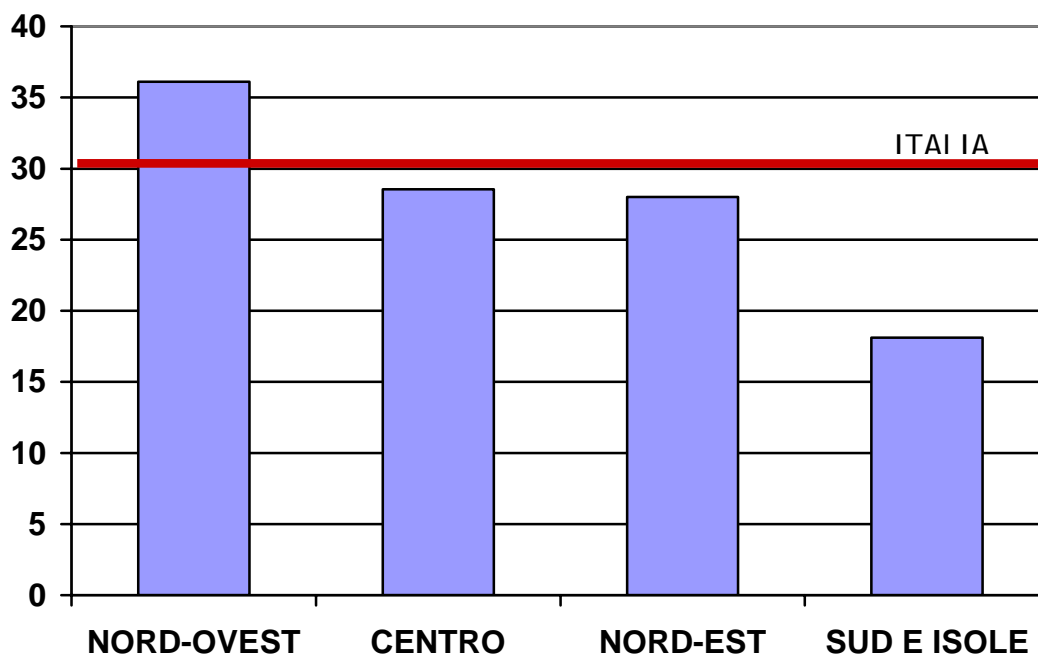
Il corrispettivo è – come per il sondaggio Anaci – riferita all'unità immobiliare amministrata (con esclusione di box, soffitte, etc.) (graf. 3-4).

Graf. n. 1 – I condomini amministrati



Fonte: Censis Servizi S.p.A., 2004

Graf. n. 2 – Gli appartamenti nei condomini



Fonte: Censis Servizi S.p.A., 2004

I valori medi "Italia" variano da € 71 con esclusione di servizi a € 80,0 con servizi esclusi. La distribuzione relativa alle grandi ripartizioni territoriali evidenzia:

- corrispettivi mediamente più alti nel centro e nel Sud-Italia;
- range di variazioni tra il minimo ed il massimo che oscilla tra il 20% (servizi esclusi) ed il 30% (servizi inclusi).

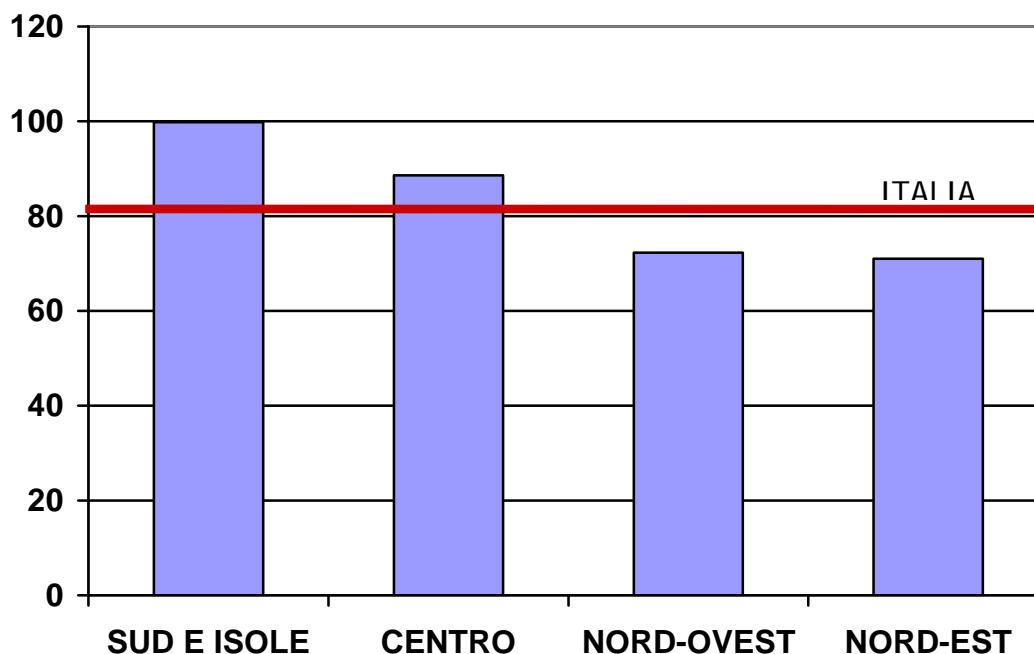
Tab. n. 5 – I corrispettivi praticati

	SERVIZI ESCLUSI	SERVIZI INCLUSI	TOTALE
CENTRO	76.8	88.6	83.6
NORD-EST	72.5	71.0	72.0
NORD-OVEST	60.9	72.3	68.5
SUD E ISOLE	75.1	99.8	82.0
ITALIA	71.8	80.3	76.4

- *valori medi in € per unità immobiliare*

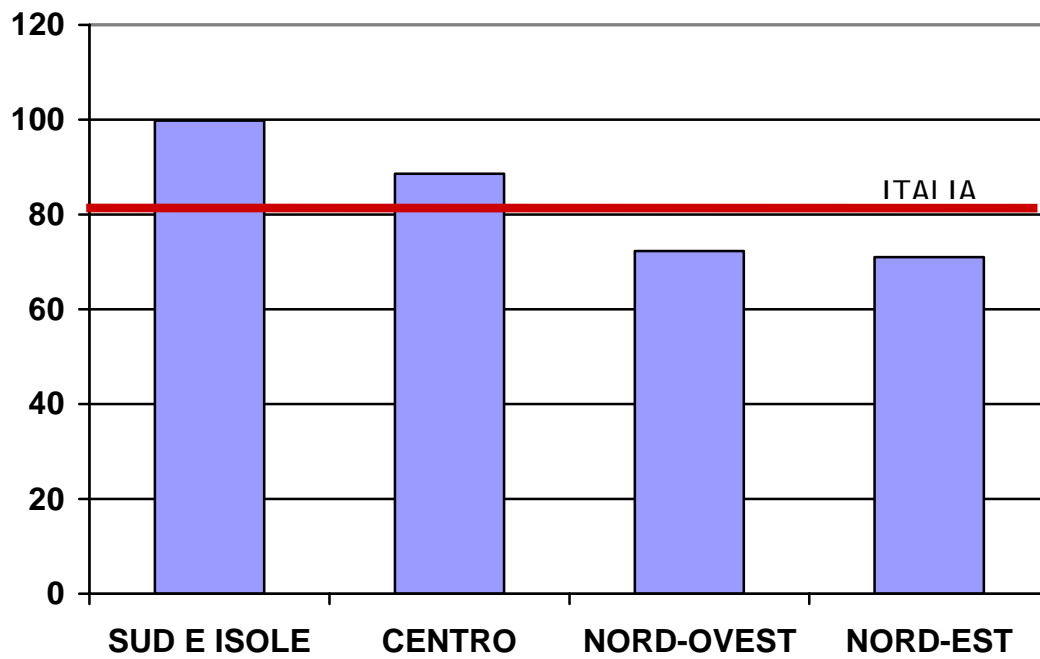
Fonte: Censis Servizi S.p.A., 2004

Graf. n. 3 – I corrispettivi praticati*: condominio "con servizi"



Fonte: Censis Servizi S.p.A., 2004

" Graf. n. 5 – I corrispettivi praticati*: condominio "senza servizi"



Fonte: Censis Servizi S.p.A., 2004

PARTE TERZA

Differenziazione dei corrispettivi

3. DIFFERENZIAZIONE DEI CORRISPETTIVI

3.1 Il sondaggio Anaci

La rete dei responsabili provinciali dell'Anaci ha raccolto presso propri associati alcuni elementi relativi alle tariffe praticate in relazione alla tipologia di condominio. Le tipologie sono state classificate come:

- Semplici (senza dipendenti e senza riscaldamento)
- con personale o riscaldamento
- con personale e riscaldamento
- come compenso minimo per condominio
- In tab. 6 sono riportati i valori relativi a 44 province nelle diverse aree territoriali italiane.

L'analisi dei dati medi espressi evidenzia alcune peculiarità:

- esiste – per ogni tipologia – un range minimo e massimo abbastanza marcato (ad esempio un minimo di € 40 ed un massimo di € 110 per la tipologia A, un minimo di € 465 ed un massimo di € 1.600 per la tipologia D);
- i picchi non necessariamente corrispondono alle aree più ricche del paese (Nord), evidenziano una reale situazione di mercato derivante dall'andamento dell'incrocio "domanda/offerta".

Tab 6 – Corrispettivi medi applicati da Associati Anaci in alcune province campione

NORD-OVEST

	A	B	C	D
ALESSANDRIA	45			900
BERGAMO	50	60	70	800
VARESE	50			500
GENOVA	30	40	50	500
LECCO	50	70	70	500
TORINO (1)	50			
PAVIA	72			700
VERBANIA	60	75	75	1100
IVREA	50	60	60	520
MANTOVA	50	50	60	500
AOSTA (2)	57			500
CREMONA	40	50	50	300
LA SPEZIA	46	60	70	465

CENTRO

	A	B	C	D
ROMA	75	90	100	1250
ASCOLI PICENO	40	50		
LADISPOLI	50			600
PISA	55			
LUCCA	60			
FIRENZE	60	70	70	500
VITERBO	50	60	60	800
LATINA (4)	52			
PISTOIA	65	80	90	700
ANCONA	75			650
MACERATA	55			550
PRATO	75	90	100	800

NORD-EST

	A	B	C	D
MODENA	48			
TRIESTE	50	60	70	800
PARMA	40	60	70	
VENEZIA (3)	75	90	100	800
BOLOGNA	82.79			1000
VICENZA (2)	60			600
PORDENONE	110	120	120	
BOLZANO (2)	100			1000
GORIZIA	80	60	70	800

SUD E ISOLE

	A	B	C	D
TARANTO	60			500
NAPOLI	60	85	100	1600
CHIETI	50	60		
BARI	50			
POTENZA	50			800
SASSARI	100			
PALERMO	50	60	70	
CAGLIARI	60	72	100	500
CATANIA	50	60	70	600

A : Compenso per unità immobiliare (condominio semplice)

B : " " " " (condominio con personale o riscaldamento)

C : " " " " (condominio con personale e riscaldamento)

D : Compenso minimo per condominio

Fonte: Anaci, 2002

-
- 1) TORINO: Nei condomini forniti di servizio riscaldamento centralizzato viene fatturato un compenso aggiuntivo a quello ordinario pari al 3% dell'importo relativo al combustibile impiegato.
 - 2) AOSTA, VICENZA, BOLZANO: Indicano un elenco di prestazioni aggiuntive non comprese nel compenso ordinario, da concordare caso per caso in occasione dell'incarico.
 - 3) BOLOGNA: Pubblica annualmente un osservatorio provinciale con il quale vengono monitorati i compensi ordinari e separatamente i "rimborsi spese" rappresentati da cancelleria, fotocopie, postali, ecc. che comunque vengono sempre fatturati ed indicati a parte in tutti i rendiconti condominiali delle altre provincie. E' comunque particolare la rilevazione dei dati per categoria catastale dell'edificio.
 - 4) LATINA: Nella rilevazione dei compensi si tiene conto della consistenza del condominio per numero di unità immobiliari con compensi inversamente proporzionali.

3.2 Un confronto internazionale: il caso Francia

E' sempre più marcata l'esigenza di comparare fatti e fenomeni italiani con altri paesi. In questo caso – nella limitatezza delle fonti disponibile – si è inteso confrontare i risultati del sondaggio Censis Servizi con l'attuale situazione francese.

Le tab. 7 e 8 evidenziano un evidente maggior costo a carico dei condomini francesi che mediamente spendono € 115 contro gli € 80, vale a dire un maggior onere del 43%.

E' interessante, tra l'altro, verificare come il valore modale (cioè la maggiore concentrazione di casi) si collochi in Italia nella fascia tra 50 e 75 euro (intorno al 40% delle unità immobiliari) mentre in Francia nella fascia superiore ai 100 euro (oltre il 70% delle unità immobiliari) il che si traduce nel fatto che nella maggioranza dei casi un cittadino italiano paghi una somma mediamente inferiore di oltre il 50% di quanto pagato da un cittadino francese.

Tab. n. 7: Confronto Italia – Francia 2002

	ITALIA SERVIZI INCLUSI	ITALIA SERVIZI ESCLUSI	FRANCIA
tariffa media *	80.3	71.8	115.6
classi di tariffe in €	%	%	%
fino a 50,00 €	20.9	28.5	0.0
50,00-75,00 €	36.9	41.5	2.5
75,00-100,00 €	23.7	19.1	25.0
OLTRE 100,00 €	18.5	10.8	72.5
TOTALE	100.0	100.0	100.0

* valori medi in € per unità immobiliare

Fonte: Laboratoire pour l'urbanisme, l'immobilier et les services – Lyon - 2002

Tab. n. 8: Tariffe praticate in alcune città francesi

CORRISPETTIVI MEDI ANNUI PER UNITA' IMMOBILIARI IN EURO			
PARIS	157	LE HAVRE	112
BOURG ST MAURICE	151	NANTES	112
REGION PARIS	150	LYON	111
RIS ORANGIS	147	CHAMBERY	108
TROIS VALLES	145	AIX EN PROVENCE	105
VERSAILLES	144	VAIRES	105
ROUEN	139	ISTRES	103
ANTIBES	137	ANNECY	102
CANNES	137	TOURS	101
MARSEILLE	129	BOURG EN BRESSE	100
NICE	129	ORLEANS	100
LILLE	128	SERRE CHEVALIER	98
MANDELIEU	128	ST CHAMOND	98
VAUCLUSE	128	LIMOGES	95
ALBERTVILLE	122	GRENOBLE	94
CASSIS	118	ST ETIENNE	93
BESANCON	116	TOULOUSE	93
BORDEAUX	116	DIJON	86
MACON	115	MONTPELLIER	82
ST TROPEZ	114	VILLEFRANCHE	75
		MEDIA	116

Fonte: Laboratoire pour l'urbanisme, l'immobilier et les services – Lyon - 2002

PARTE QUARTA

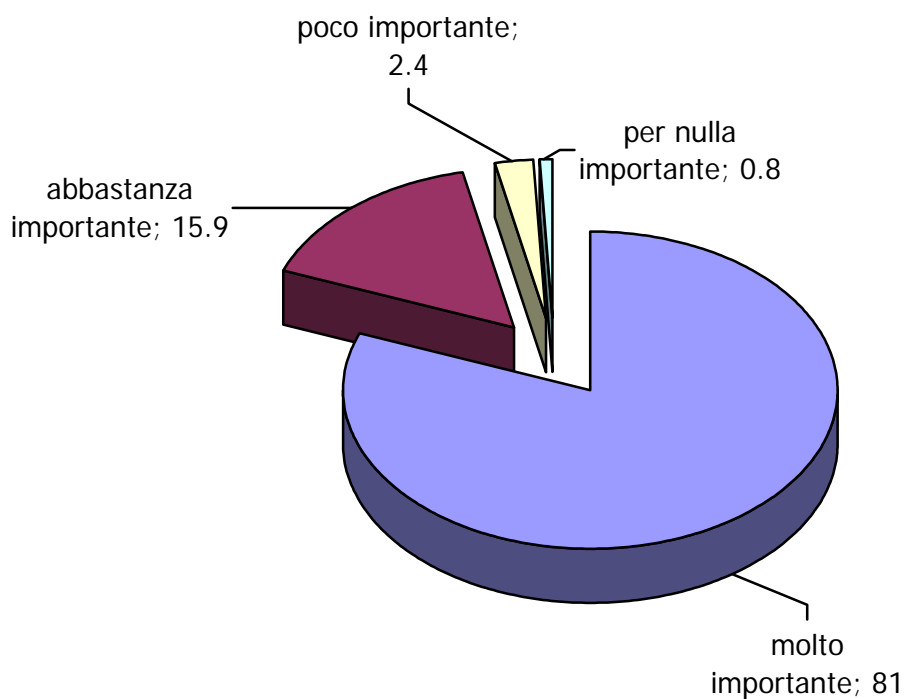
La professione

4. GLI SCENARI DELLA PROFESSIONE... ED IL RUOLO DI AMMINISTRATORE... DI PACE

4.1 L'esigenza di un registro professionale: obiettivo attuale e irrinunciabile

Il riconoscimento della qualifica di amministratore è considerato molto o abbastanza importante dal 96% degli intervistati (graf. N. 5).

Graf. n. 5 - L'importanza di una qualifica riconosciuta (val.%)

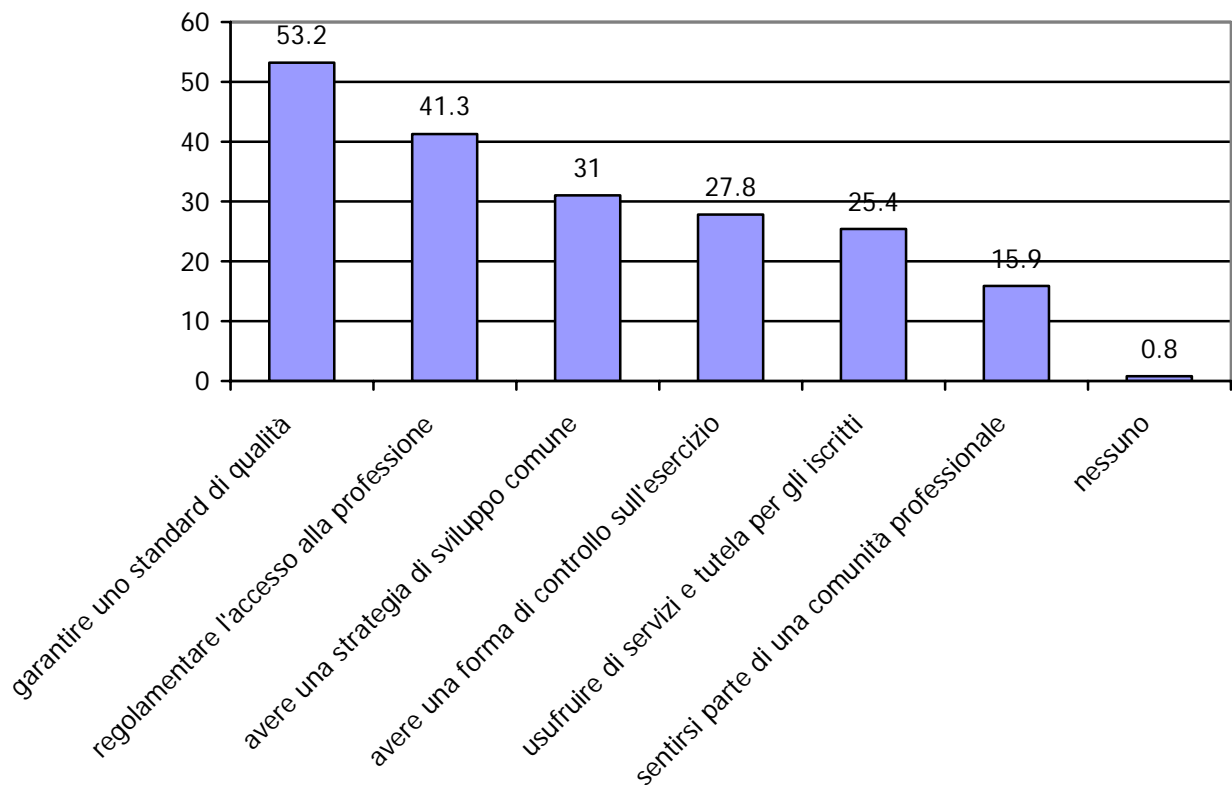


Fonte: Censis Servizi S.p.A., 2004

Le motivazioni prevalenti afferiscono sia ad una logica di professionalizzazione che ad una logica di tipo "difensivo"(graf. N. 6).

- per il 53% infatti il registro darebbe garanzia di qualità;
- e per il 41% costituirebbe una forte barriera d'accesso alla professione.

Graf. N. 6 - I vantaggi derivanti dall'istituzione di un Registro professionale nazionale (val. %)



Fonte: Censis Servizi S.p.A. 2004.

L'istituzione di un registro è inoltre evocata come fattore di condivisione del "gruppo" ma anche come elemento di tutela sindacale, (anche con l'aspirazione "culturale" di creare una comunità professionale).

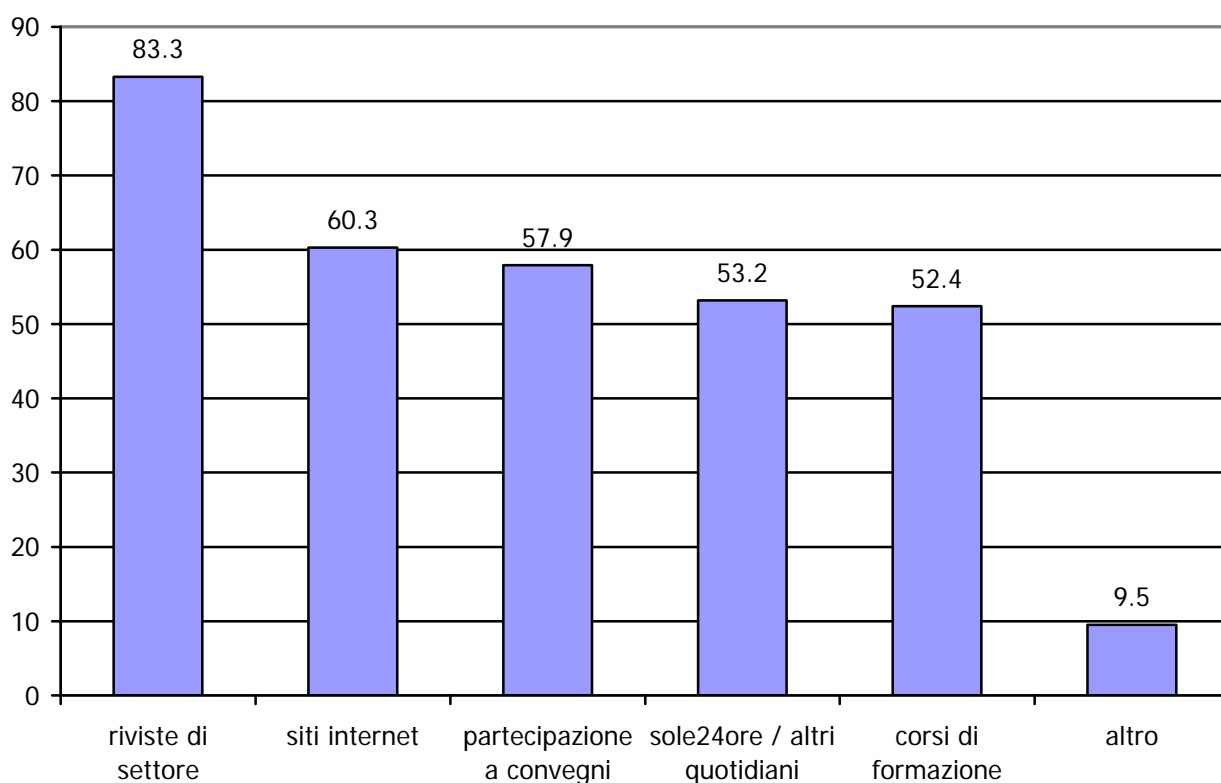
4.2 La formazione

Il tema dell'aggiornamento e della formazione continua appare abbastanza rilevante per un settore sempre più di frequente alle prese con modifiche normative, gradi diversi di responsabilità, certificazioni da produrre. Il vettore più frequentemente utilizzato è quello dei media specializzati con un orientamento crescentemente "Internet o oriented" (6 intervistati su 10) (graf. n. 7)

Elevata anche la partecipazione a convegni (53%) ed ai corsi di formazione (52%).

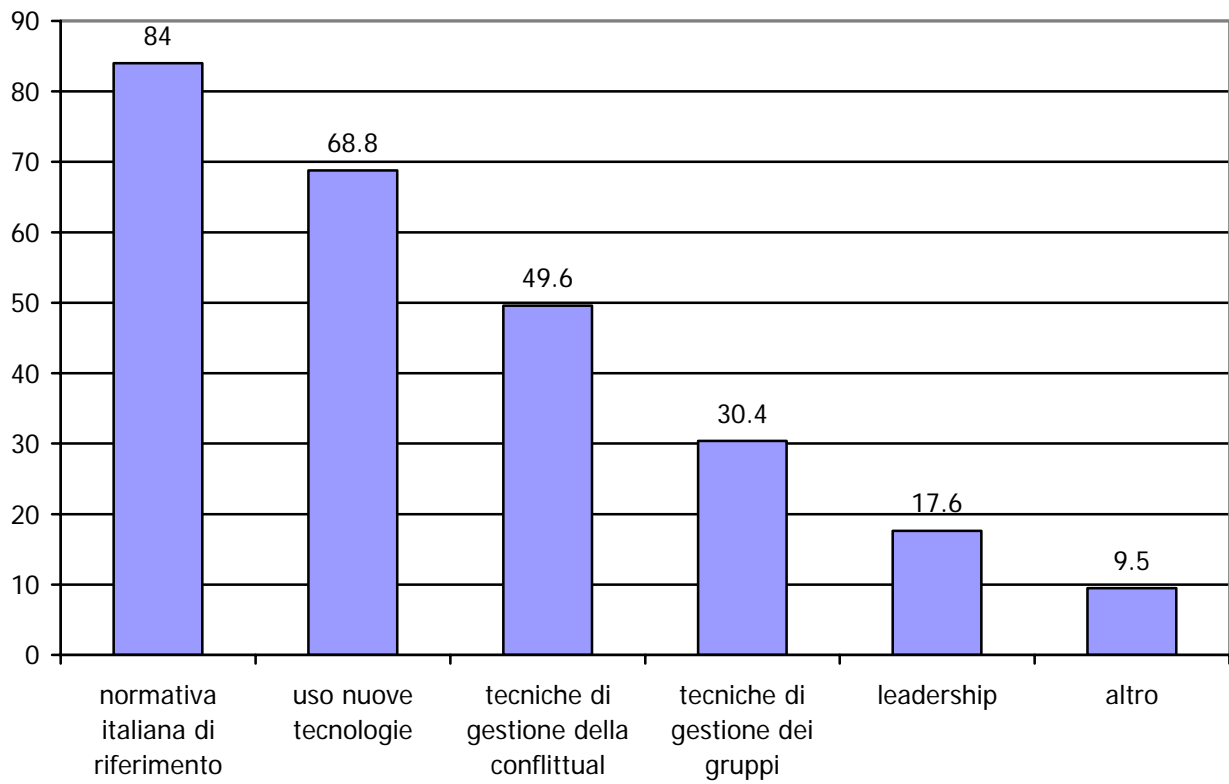
Gli aspetti considerati come di particolare interesse si distribuiscono prioritariamente sulla normativa (84%) e sull'uso delle nuove tecnologie (68%) (graf. n. 8). E' di particolare significato che un intervistato su due senta l'esigenza di acquisire specifiche competenze relative alla gestione della conflittualità e tre su dieci alle tecniche di gestione di gruppi, tematiche proprie di mansioni manageriali solitamente applicate in ambienti aziendali.

Graf. n. 7 - Gli strumenti utilizzati per aggiornarsi (val.%)



Fonte: Censis Servizi S.p.A. 2004

Graf. n. 8 - I temi di aggiornamento maggiormente richiesti (val.%)



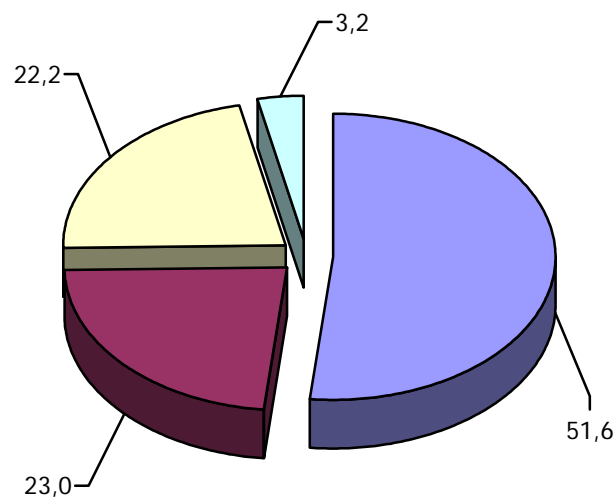
Fonte: Censis Servizi S.p.A. 2004

4.3 Conflittualità crescente, non sempre componibile

...“Nei condomini oltre ai problemi che nascono a seguito di rapporti di “vicinato” non scelti ma casuali, esiste l’interdipendenza nell’uso delle cose comuni. Il condominio rappresenta una comproprietà forzata (1)”

Poche righe per esplicitare con forza cosa si nasconde dietro la litigiosità proprio della vita di molti condomini. Secondo il 75% degli intervistati, la frequenza di episodi di forte contrasto – al limite del litigio – è molto o abbastanza ricorrente. (graf. n. 9).

Graf. n. 9 - La frequenza degli episodi di litigiosità durante le assemblee condominiali (val. %)

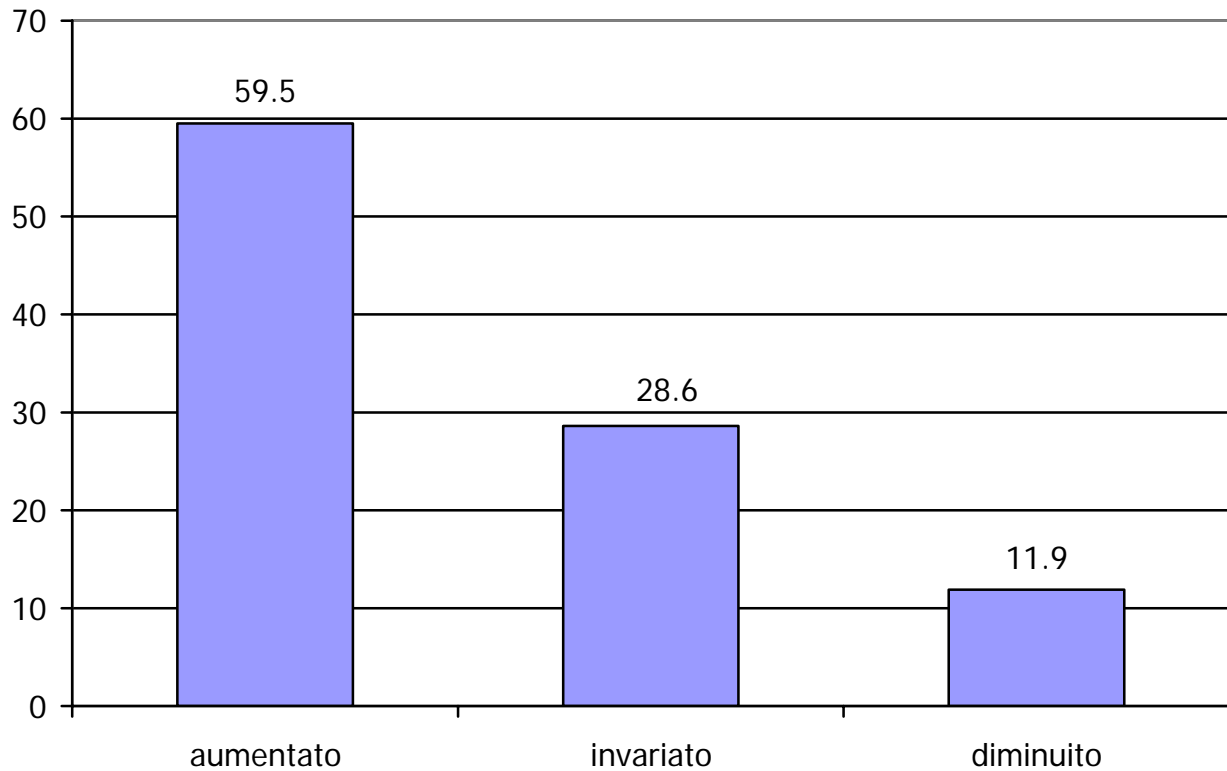


Fonte: Censis Servizi S.p.A. 2004

- Tratto da Laura Preite – Seminario “La mediazione sociale: uno strumento per gestire le controversie condominiali”

E la tendenza riscontrata è di un aumento considerevole degli episodi di controversia (per il 60% degli amministratori). (graf. n. 10).

Graf. n.10 - Il livello di litigiosità tra condomini negli ultimi 5 anni (val. %)

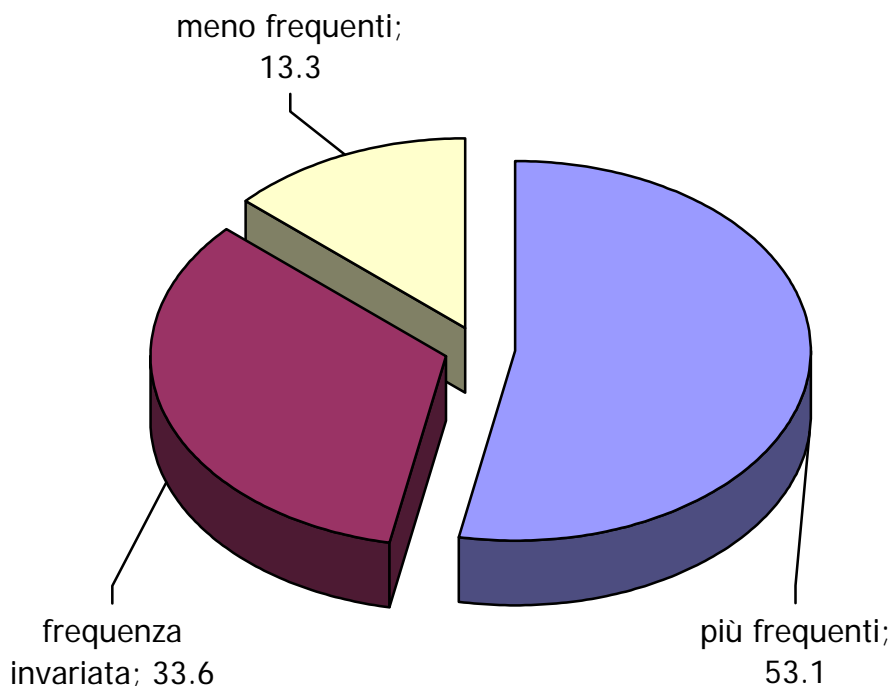


E' interessante però rilevare – come auspicio – che una percentuale del 12% ritiene che i fenomeni di litigiosità siano andati diminuendo nel corso degli ultimi anni.

La mancata composizione del conflitto "intra moenia" ha provocato – per il 53% degli intervistati – una crescita delle cause civili. (graf. n. 11).

Fonte: Censis Servizi S.p.A. 2004

Graf. n.11 - Le cause civili tra condomini negli ultimi 5 anni (val. %)



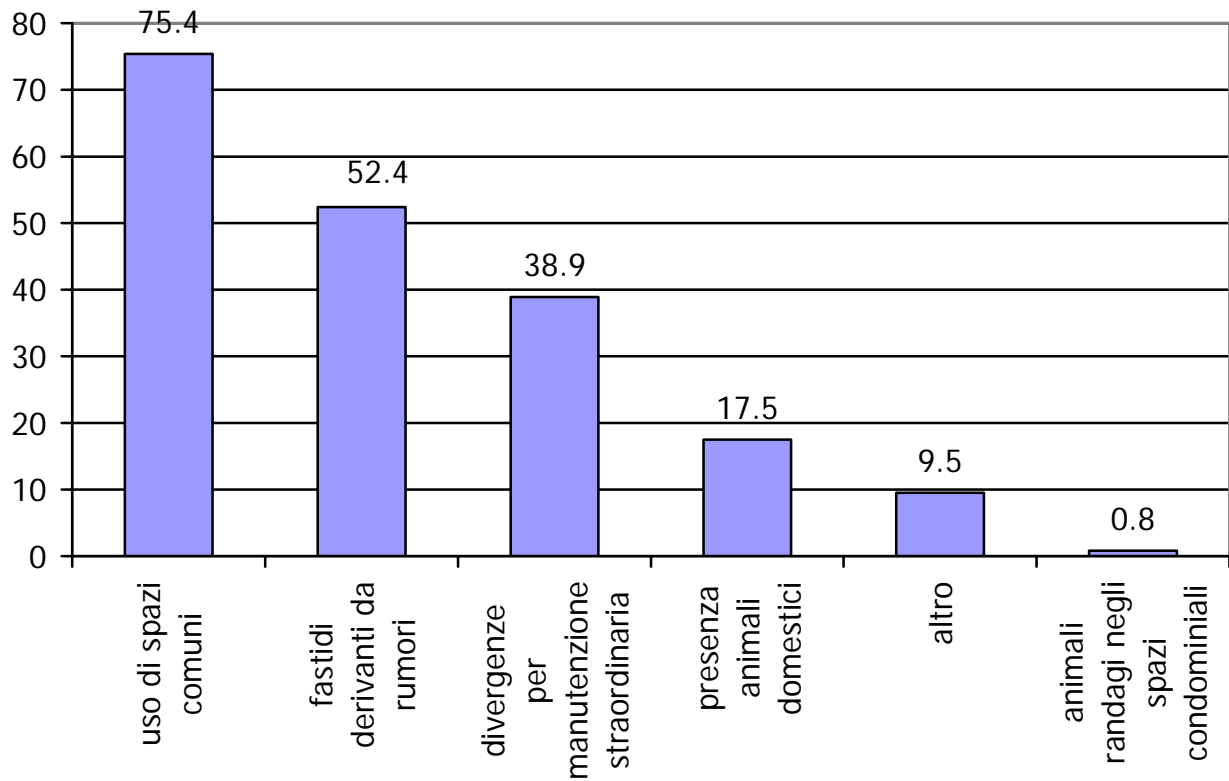
Fonte: Censis Servizi S.p.A. 2004

I motivi prevalenti di litigiosità afferiscono – come richiamato nelle righe iniziali del paragrafo – alle due grandi questioni:

- comproprietà forzata di spazi comuni (75%) e quindi effetti sulle scelte dell'uso;
- convivenza forzata e non scelta (rumori, animali domestici ecc.) (graf. n. 12)

In estrema sintesi cresce la percezione delle effettive complessità delle interrelazioni che la figura dell'amministratore è chiamato ad affrontare e.... governare

Graf. n.12 - I motivi di litigiosità più frequenti (val. %)



Fonte: Censis Servizi S.p.A. 2004

CONSIDERAZIONI DI SINTESI

NUMERI E FATTI DA TENERE A MENTE

- Il numero di condomini italiani è compreso tra 700.000 e 830.000
- In complesso si tratta di circa 12-13 milioni di alloggi
- Il numero degli amministratori è non inferiore a 35.000, stimato intorno ai 40.000.
- L'anzianità di servizio di un amministratore in un condominio è attualmente di cinque anni.
- In media una famiglia italiana spende € 80 annue come corrispettivo delle prestazioni ordinarie svolte dal proprio amministratore (in Francia € 115)
- Il 95% degli amministratori ritiene opportuna l'istituzione di un ruolo.
- Il livello di litigiosità continua a crescere così come il contenzioso civile.
- Le motivazioni della litigiosità afferiscono prevalentemente alla gestione degli spazi comuni.
- Forte è la richiesta di formazione per migliorare la capacità di gestione del conflitto.

ALLEGATO

- **Il questionario**

Indice

Premessa	1
Parte Prima: i condomini	
1. Un universo a geometria variabile	4
Una prima stima empirica	4
Il percorso di "stima amministrativa"	5
Un quadro riepilogativo	8
Parte seconda: gli amministratori di condominio	
2.1 La percezione del quadro di riferimento	10
2.2 Due verifiche empiriche	10
2.3 Il sondaggio Censis su gli associati Anci	12
Parte terza: differenziazione dei corrispettivi	
3.1 Il sondaggio Anci	17
3.2 Un confronto internazionale: il caso Francia	20
Parte quarta: la professione	
4.1 L'esigenza di un registro professionale	23
4.2 La formazione	24
4.3 Conflittualità crescente, non sempre componibile	27
Numeri e fatti da tenere a mente	32

ATTIVITÀ PROFESSIONALI

VERBALE DELLE RIUNIONI SVOLTE CON GLI ORDINI PROFESSIONALI E LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA PER LA PRESENTAZIONE E LA DISCUSSIONE DEI PROTOTIPI DEGLI STUDI DI SETTORE (evoluzione del precedente studio TK20U)

STUDIO UK20U

Codice attività:

86.90.30 – Attività svolta da psicologi

In conformità a quanto stabilito dai protocolli d'intesa siglati con le Associazioni di Categoria in data 26 settembre 1996 e 14 dicembre 2006, l'approvazione degli studi è preceduta da una fase di confronto tendente a verificare l'idoneità degli stessi a rappresentare la realtà alla quale si riferiscono. A tal fine sono state convocate n° 2 riunioni presso i locali della SO.SE. S.p.A finalizzate a verificare la predetta idoneità relativamente al prototipo dello studio di settore UK20U, in data 15 e 29 settembre 2008.

Lo studio di settore UK20U costituisce l'evoluzione del precedente studio TK20U, in vigore a decorrere dall'anno d'imposta 2004.

Alle riunioni sono intervenuti i rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate e della SO.SE. S.p.A, mentre non è intervenuto alcun rappresentante delle Associazioni di categoria indicate. Pertanto, non si è potuto provvedere all'illustrazione e all'esame del prototipo dello studio di settore UK20U ed in mancanza, quindi, di esempi concreti, non è stato possibile verificarne la sostanziale idoneità a rappresentare le effettive modalità operative e l'ambiente economico nel quale operano le imprese del settore.

In conclusione, si rinvia il prototipo dello studio UK20U alla Commissione degli esperti, per il relativo parere, segnalando l'assenza di rilievi ed osservazioni da parte degli operatori delle attività interessate dallo studio in esame.

Roma, 2 dicembre 2008